BESCHLUSSVORSCHLAG

ZUM ENTWURF DER 36. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

DER STADT NEUSTADT IN HOLSTEIN

für ein Gebiet in Neustadt in Holstein zwischen der Straße Braunshof und der Ostsee – Am Holm/An der Wiek, zu der im Rahmen

I. vom 30.04.2015 bis zum 08.06.2015 erfolgten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB),

II. vom 30.04.2015 bis zum 08.06.2015 erfolgten Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 BauGB,

III. vom 07.05.2015 bis zum 08.06.2015 erfolgten Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

eingegangenen Stellungnahmen:

I. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1. KREIS OSTHOLSTEIN - vom 08.06./08.06.2015

Zu den Planungen wurden nachstehende Fachbehörden des Kreises beteiligt.

- Bauleitplanung
- Boden- und Gewässerschutz
- Gesundheit
- Naturschutz

1.1 Äußerung nach § 4 Abs. 1 BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung)

Der Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts, der einen besonderen Teil der Begründung bildet, ist entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB vorzunehmen. Dabei sind die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter in Form einer Checkliste abzuarbeiten.

Beschlussvorschlag:

Es wird auf die Begründung verwiesen, in der der Umweltbericht entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) erarbeitet worden ist.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

Nachfolgend aufgeführte Fachbereiche bitten um Berücksichtigung ihrer Belange:

1.2 Bauleitplanung

Aus ortsplanerischer und planungsrechtlicher Sicht wird wie folgt Stellung genommen:

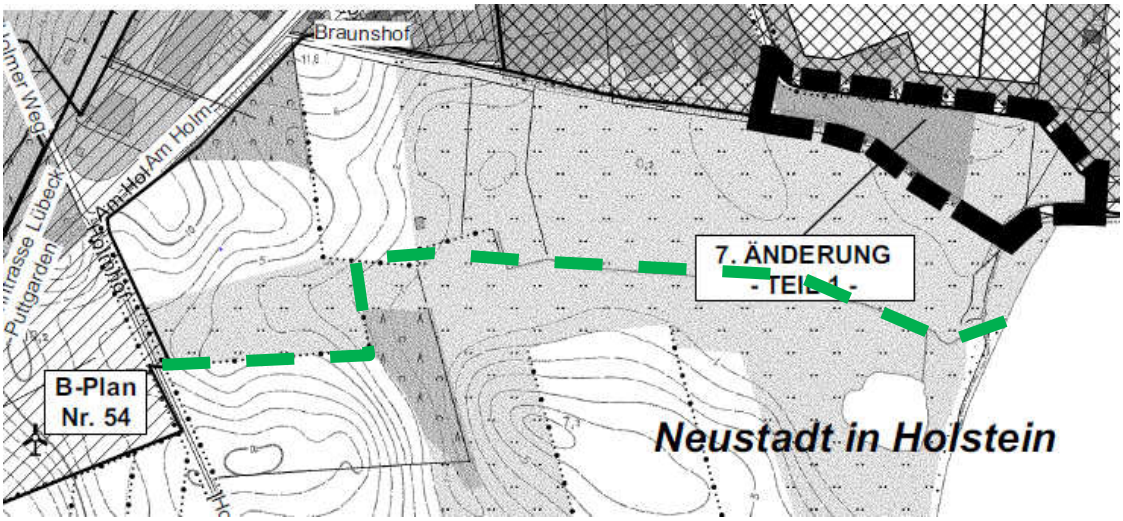
1.2.1 Direkt an das Plangebiet grenzen nach dem Regionalplan II ein Regionaler Grünzug und ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie ein FFH-

STADTPLANUNG kompakt
Röntgenstraße 1 • 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
info@stadtplanung-kompakt.de

Gebiet an. Die Vereinbarkeit mit den Funktionen der raumordnerischen Ziele ist in der Begründung darzulegen.

Beschlussvorschlag:

Der „*Regionale Grünzug*“ beginnt erkennbar an dem Graben südlich des Plangebietes:



Nach dem „*Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)*“ Punkt 5.3.1 Ziel 1 dienen regionale Grünzüge dem langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume. Nach Ziel 3 dürfen sie nicht planmäßig besiedelt werden.

Die Planung greift nicht in diesen „Puffer“ ein. Damit berührt diese nicht die Ziele des Regionalen Grünzuges.

Weiterhin stellt der Regionalplan II das Gebiet südlich des Plangebietes als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft“ dar.

Nach dem Regionalplan Punkt 5.2 greifen damit nicht automatisch „unmittelbare Nutzungseinschränkungen“ (siehe dazu Erläuterung).

Da es sich hier um ein FFH-Gebiet handelt, erfolgte die Durchführung einer FFH-Vorprüfung, die umfangreich die möglicherweise zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzziele des FFH-Gebietes überprüft hat.

Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass die Begründung um diesen Passus ergänzt wird.

1.2.2 Bezüglich des angrenzenden FFH-Gebietes gibt es wegen der zu erwartenden Beeinträchtigungen zwischen Ziffer 1.2.2 der Begründung und der Projektbeschreibung offensichtliche Widersprüche.

Nach der Begründung sind durch eine bepflanzte Böschung (Randwall), durch eine bis an die Ostsee heranreichende Zaunanlage und die fehlende Wegeverbindung, sowie auf Grund der definierten Erhaltungsziele für das FFH-Gebiet keine weiteren Berührungspunkte zwischen der Planung und dem FFH-Gebiet zu erkennen.

Nach der Projektbeschreibung wird die Stadt Neustadt eine Steganlage durch die südlich des Hotels gelegenen, geschützten Salzwiesen realisieren. Dieser Steg wird

als Erschließungsweg durch das Naturschutzgebiet und als Anbindung an den oberen Ostseewanderweg Richtung Sierksdorf dienen.

Beschlussvorschlag:

Bei dem geplanten Weg handelt es sich um eine Maßnahme, die 2012 von Seiten der Stadt Neustadt in Holstein, der UNB, der Stiftung Naturschutz und der Ancora-Werft geplant wurde, zu einem Zeitpunkt also, als eine Hotelplanung auf dem jetzt geplanten Standort noch nicht existierte.

Diese Wegeführung basiert auf der Empfehlung der „Folgekartierung/Monitoring Lebensraumtypen in FFH-Gebieten und Kohärenzgebietend in Schleswig-Holstein 2007-2012“ erstellt am 16.02.2010, vorgelegt von NLU–Projektgesellschaft mbH & Co. KG. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

„9. Beeinträchtigungen und Gefährdungen

- *Nutzungsaufgabe und Verschilfung der ehemaligen Salzwiesen Störung der Rastgebiete und Brutgebiete für Vögel im Bereich zwischen Marina und Holmer Weg*
- *Eutrophierung der Küstenbereiche durch intensive Landwirtschaft unmittelbar oberhalb der Steilküste*

10. Maßnahmen zur Erreichung der Erhaltungs- und Entwicklungsziele

- *Etablierung eines Beweidungsregimes*
- *Einrichtung eines Pufferstreifens ohne landwirtschaftliche Nutzung oberhalb der Steilküste*
- *Besucherlenkung und Öffentlichkeitsarbeit im Strandbereich zwischen Marina und Holmer Weg*
- *LRT: Einstellen der Binnenentwässerung.*

Somit basiert diese Wegeplanung auf der g. Empfehlung und steht nicht im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung. Die Planung soll und kann daher nur dazu dienen, die Umsetzung der g. Ziele – im Sinne des Naturschutzes - zu beschleunigen.

Die vorliegende und abgestimmte Planung basiert auf der Vorstellung, den Weg mit einem dreizügigen Stacheldraht und einem Wildschutzgitter zu versehen, um ausschließen zu können, dass Menschen oder Hunde den Weg verlassen. Der Weg würde nicht durch wertvolle Lebensraumtypen geführt werden, sondern über weniger wertvolle Acker- und Grünlandbereiche Dieser Weg würde somit zur „Besucherlenkung“ dienen und die schützenswerten Lebensräume sichern.

Die Formulierung der „*fehlenden Wegeverbindung*“ ist somit irreführend und wird durch eine „*gelenkte*“ Wegeverbindung ersetzt werden.

Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass die Begründung um diesen Passus ergänzt wird.

1.2.3 Nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Als Zweckbestimmung für das Sondergebiet ist nach Ziffer 1.1 (1) festgesetzt, dass sowohl ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes als Hotel als auch die Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Stadt zulässig sein soll. Die

Festsetzung der Zweckbestimmung eines Sondergebiets ist unzulässig, wenn eine diffuse Mischung verschiedener Nutzungsarten zugelassen werden sollen.

Neben der Zweckbestimmung des Sondergebiets ist die Art der Nutzung festzusetzen, aus der sich konkret die Zulässigkeit des Vorhabens ergeben muss. Diese, für ein Sondergebiet erforderlichen Voraussetzungen sind mit den Textziffern 1.1 (2) Nr. 1 und 2 nicht mehr eindeutig gegeben, da durch die zugelassene Art der Nutzung „*der Eigenart des Gebietes entsprechenden Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung*" sowie die „*Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung*" im Zusammenhang mit der in Textziffer 1.1 (1) festgesetzten Zweckbestimmung nicht einem bestimmten Vorhaben zuzuordnen sind.

Beim Maß der baulichen Nutzung fehlt es durch die in Textziffer 2.1 (1) als Ausnahme zugelassene Erhöhung der Geschossfläche sowie die mögliche Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse, die an weitere Voraussetzungen gebunden sind, ebenfalls an einem konkreten Vorhaben.

Ebenso mangelt es auch für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan an der notwendigen Konkretisierung durch das Vorhaben wegen der unter b und c genannten Punkte. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB enthält drei wesentliche Elemente, welche in ihrer Kombination die Besonderheit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gegenüber dem sonstigen Bebauungsplan ausmachen, nämlich der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Durchführungsvertrag sowie der Bebauungsplan; diese sind aufeinander abzustimmen.

Wegen der mangelnden Konkretisierung des Vorhabens im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann auch Textziffer 8 keine Wirkung entfalten. Nach § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB können nur Vorhaben, die vom Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber vom Durchführungsvertrag erfasst werden, durch eine Änderung des Durchführungsvertrages zulässig werden.

In der Planzeichnung befindet sich das Symbol „H", das in der Planzeichenerklärung nicht erläutert ist. Es könnte sich um einen Hubschrauberlandeplatz handeln.

In der Nutzungsschablone für SO Hotel [3] sind zwei Festsetzungen zur GR getroffen worden, die sich gegenseitig ausschließen.

In diesem Zusammenhang ist auch der über Textziffer 1.1 (4) „*temporäre Außenstandort*" für eine GR von bis zu 750 qm eindeutiger zu bestimmen. Auch ist „*temporär*" zeitlich eindeutiger festzusetzen.

Zu Textziffer 2.2 (2) ist darauf hinzuweisen, dass ein Hotel keinen Wohnzwecken dient.

Wegen der noch zu überarbeitenden Punkte wird der Stadtplanerin ein Planungsgespräch nahegelegt.

Beschlussvorschlag:

Die Punkte betreffen nicht die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Stellungnahmen werden daher **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 abgewogen.

1.3 Boden- und Gewässerschutz

1.3.1 Bodenschutz: Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

1.3.2 Ich weise darauf hin, dass auf der Fläche Teil 2 des Planes das Spülfeld aus der Ausbaggerung des Yachthafens liegt. Diese Fläche ist hier als Altablagerung geführt.

Bei der Herstellung der Gewässer in der Ausgleichsfläche (Teil 2) sind die Vorsorgegrundsätze der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes zu beachten. Dabei sind folgende Punkte zu beachten: Bodenschadverdichtungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Grundsätzlich sollte eine Befahrung nur auf möglichst trockenen Böden erfolgen, da dieser tragfähiger ist als feuchter Boden. Geeignete Maßnahmen gegen eine Bodenverdichtung sind z.B. Baustraßen, Lastverteilungsplatten oder kettenbetriebene Fahrzeuge mit möglichst großer Aufstandsfläche.

Beschlussvorschlag:

Die Punkte betreffen nicht die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Stellungnahmen werden daher **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 abgewogen.

1.3.3 Abfall: Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.

1.3.4 Gewässerschutz: Zum Vorhaben der Stadt Neustadt bestehen aus Sicht der Wasserbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Ich bitte um Berücksichtigung folgender Belange:

a) Niederschlagswasserbeseitigung

Es bestehen keine Bedenken, wenn weitere Anschlüsse zur Niederschlagswasserbeseitigung an die bestehenden Regenrückhaltebecken im Rahmen ihrer zulässigen Auslastung vorgenommen werden. Bei Überschreitung der Auslastung ist bei der Wasserbehörde eine Änderung der bestehenden Genehmigung und Erlaubnis zu beantragen

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und ist im Rahmen der Projektplanung zu berücksichtigen.

1.3.5 b) Oberirdische Gewässer:

Die geplante Anlage von Flachgewässern im Teil 2 unterliegt der Genehmigungspflicht nach § 68 WHG. Gern. Ziffer 13.18.2 der Anlage 1 des UVPG ist zur Prüfung der Umweltverträglichkeit eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls erforder-

lich. Sofern es sich nach Prüfung um einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau handelt, kann von der Wasserbehörde eine Plangenehmigung erteilt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Punkt betrifft nicht die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Stellungnahme wird daher **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 abgewogen.

1.4 Naturschutz

1.4.1 FFH-Gebiet:

Bei der Planung handelt sich um einen Hotelkomplex, unmittelbar angrenzend an die Salzwiesen am Holm. Südlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet „*Strandniederungen* südlich Neustadt" (DE 1930-330). Charakteristisch für diese Bereiche sind die Biotoptypen „*Salzwiesen und Röhrichte der Ostsee*", „*Sonstiges Feucht- und Nassgrünland*" und „*Landröhrichte*". Zudem befinden sich südlich vom Vorhaben die Lebensraumtypen „*Atlantische Salzwiesen*" und „*Vegetation der Kiesstrände*". Diese Vegetationstypen sind (potentielle) Lebensräume für seltene und streng geschützte Arten. Der Strand ist ebenfalls Bestandteil des FFH-Gebietes.

Der mit dem Vorhaben verbundene erhöhte Besucherdruck in diese sensiblen Lebensräumen würde zu einer erheblichen Verschlechterung des Zustandes des FFH-Gebietes führen, einschließlich seiner Lebensraumfunktionen, was gegen europäische Vorschriften verstößt (vgl. § 34 BNatSchG). Die Einschätzung der FFH-Vorprüfung, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigungen auf das Gebiet und seiner Arten kommen würde, bzw., dass diese durch entsprechende Maßnahmen vermieden werden können, kann von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde nicht geteilt werden. Eine erhöhte Kontrolle der Funktionsfähigkeit des vorhandenen Zauns zur Besucherlenkung oder ein Wasser-Shuttle zu den östlichen Stränden von Neustadt als Vermeidungsmaßnahmen, sind auf Grund bisheriger Erfahrungen nicht ausreichend wirksam. Soll an dem Vorhaben festgehalten werden, sind daher weitere Untersuchungen erforderlich (FFH-Verträglichkeitsprüfung), um die Auswirkungen des Vorhabens abzuschätzen.

Beschlussvorschlag:

Der zitierte § 34 BNatSchG besagt in Abs. 1:

> *„Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen. Soweit ein Natura 2000-Gebiet ein geschützter Teil von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Absatz 2 ist, ergeben sich die Maßstäbe für die Verträglichkeit aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften, wenn hierbei die jeweiligen Erhaltungsziele bereits berücksichtigt wurden."*

Somit sind Lebensraumtypen und Arten, die in der Gebietsmeldung nicht genannt sind, kein Erhaltungsziel des Gebiets.

„*Das FFH-Schutzregime, dem bestimmte Biotope unterliegen, erstreckt sich nicht auf Vögel, denen das betreffende Biotop als Habitat dient. Den Schutz, den Art. 6 Abs. 2 bis 4 FFH-RL gewährleistet, genießen Vögel nur über den Lebensraumschutz, der ihnen durch die Ausweisung als Vogelschutzgebiet und die Überleitungsnorm des Art. 7 FFH-RL vermittelt wird*." BVERWG – Aktenzeichen: BVerwG 4 A 1075.04 vom 16.03.2006. D. H. innerhalb der Vor- bzw. Verträglichkeitsprüfung können nur die Lebensraumtypen und Arten betrachtet werden, die in der Gebietsmeldung genannt sind. Für dieses FFH-Gebiet sind nur Lebensraumtypen als Erhaltungsziele genannt und keine einzelnen Arten.

Die Nennung der UNB, dass die südlich vom Vorhaben gelegenen Lebensraumtypen „Atlantische Salzwiesen" und „Vegetation der Kiesstrände" Lebensräume für seltene und streng geschützte Arten sind und diese daher Inhalt der FFH-Prüfung sein müssen, entspricht nicht den Inhalten der festgelegten Erhaltungszielen des FFH-Gebietes und ist daher nicht korrekt.

Für das Plangebiet wurde zunächst eine FFH-Vorprüfung erstellt. Die Befugnis der FFH-Vorprüfung leitet aus Art. 6 Abs. 3 FFH-RL ab. Hiernach ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nur für solche Pläne und Projekte erforderlich, *„die ein solches Gebiet jedoch einzeln oder im Zusammenwirkung mit den anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen könnten*." (siehe EuGH in der Rechtssache C-127/02). Dadurch sollen überflüssige Verträglichkeitsprüfungen vermieden werden.

Bei der FFH-Vorprüfung/Prüfung ist lediglich die Beeinträchtigung des Schutzzieles des FFH-Gebietes zu untersuchen. Diese Voraussetzungen wurden sehr umfangreich geprüft.

Die Vermutung, dass bis zu 300 Gäste im Plangebiet mehr das FFH-Gebiet in seinem Schutzzweck beeinträchtigen können, ist nicht erkennbar, da bereits jetzt die 5.000 möglichen Gäste dieses nicht nachweislich wesentlich beeinträchtigen. Auch wurde diese in der „*Folgekartierung/Monitoring Lebensraumtypen in FFH-Gebieten und Koharenzgebietend in Schleswig-Holstein 2007-2012*", erstellt am 16.02.2010, vorgelegt vom NLU – Projektgesellschaft mbH & Co. KG, siehe unter Beschlussempfehlung zu Punkt 1.2.2, nicht festgestellt. Erkenntnisse über Beeinträchtigungen wurden bisher von keiner Seite genannt, sondern nur Vermutungen.

Stattdessen wurde in der Folgekartierung festgestellt:

„9. Beeinträchtigungen und Gefährdungen

- *Nutzungsaufgabe und Verschilfung der ehemaligen Salzwiesen Störung der Rastgebiete und Brutgebiete für Vögel im Bereich zwischen Marina und Holmer Weg*
- *Eutrophierung der Küstenbereiche durch intensive Landwirtschaft unmittelbar oberhalb der Steilküste."*

Somit wird deutlich, dass andere Tatsachen das FFH-Gebiet gefährden, die absolut keine Verbindung mit der touristischen Situation und Entwicklung in Neustadt i. H. zu tun haben.

Die in der FFH-Vorprüfungen aufgenommene Empfehlung zur Verringerung der Auswirkung der Planung in Form eines Steges im FFH-Gebiet basiert auf die g. Folgekartierung. Diese benennt als Ziel „*die Besucherlenkung und Öffentlichkeitsarbeit im Strandbereich zwischen Marina und Holmer Weg*“. Genau deshalb wurde mit der Stegplanung bereits vor Beginn der Planung für die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und den 7. Änderung begonnen. Somit ist diese Maßnahme unabhängig von der laufenden Bauleitplanung.

Der Bootsverkehr dient darüber hinaus der besseren Anbindung des Gebietes an den Ortskern von Neustadt i. H. und den breiten Badestränden. Dieses Angebot gibt es bereits seit mehreren Jahren und wird von den Gästen gern angenommen. Dieses wird nun lediglich benannt und soll lediglich qualitativ aufgewertet werden.

Dass die Besucher ohne das Angebot in das FFH-Gebiet gehen würden, ist eine reine Vermutung, denn der Besucher sucht durchaus vorrangig die schönen Strände und nicht die, die ungeräumt sind. Zudem entsteht hier ein Hotel mit ca. 1.000 m² Wellnessbereich. Bei der hier anvisierten Zielgruppe (4- bis 5-Sterne Bereich) ist daher kaum davon auszugehen, dass diese das FFH-Gebiet als Erholungsbereich den direkten Angeboten vorziehen werden.

Somit wurde rechtlich der Punkt richtig abgearbeitet.

Bezüglich den geschützten Arten greift somit nicht die FFH-RL, sondern § 44 BNatSchG. Es ist korrekt, dass der Artenschutz nach § 44 BNatSchG bei jeder Bauleitplanung abzuprüfen ist. Darin heißt es:

„(1) Es ist verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“*

In diesem Zusammenhang wird auf die Kommentierung „Die naturschutzrechtlichen Anforderungen an den Artenschutz in der Bauleitplanung“ von MR Prof. h.c. Dr. iur Hans Walter Louis LL.M. (UC Los Angeles), Braunschweig verwiesen. Die besagt:

> ***„1 Die artenschutzrechtlichen Verbote im Bauleitplanverfahren***
>
> *Plänen, insbesondere Bauleitpläne, sind zunächst nicht geeignet, die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen. Ein Plan an sich bewirkt nichts in der Realität. Erst seine Umsetzung kann zu verbotswidrigen Handlungen führen. Sofern diese Umsetzung einer Genehmigungspflicht unterliegt, wird der Artenschutz in diesem Verfahren zu beachten sein. Adressat der*

Ausnahme- oder Befreiungsvorschrift ist nicht der Plangeber, sondern derjenige, der die Festsetzungen des Plans realisiert (VGH Kassel, Urt. v. 13.2.2008 – 8 C 10368/07.OVG, NuR 2008, 410,411, m.w.N).

(…) Die Tötungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG haben hingegen keine planerische Dimension, so dass es mit der Bauleitplanung nur selten zu Konflikten kommen wird. Die Störungsverbote nach Nr. 3 BNatSchG können durchaus eine planerische Dimension erhalten, wenn sich die geschützten Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten zu einem ganzjährlichen Schutzprogramm für bestimmte Flächen entwickeln.

Bauleitpläne müssen sich den artenschutzrechtlichen Vorschriften nur stellen, wenn die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG den Grundzügen der Planung entgegenstehen."

Es wurde abgeprüft, ob geschützte Tiere oder Pflanzen im Plangebiet leben. Das ist nicht gegeben. Somit berührt das Plangebiet bzw. die Umsetzung des Projektes keines der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, welche eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfordern.

Weiterhin könnte nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG eine „Störung wild lebenden Tieren der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten" vermutet werden. Auch hier wird auf die Kommentierung „*Die naturschutzrechtlichen Anforderungen an den Artenschutz in der Bauleitplanung*" verwiesen. Darin heißt es zu Störung:

2.4.1 Die Störung

Der Begriff der Störung

Eine Störung ist gegeben, wenn eine Einwirkung auf das Tier erfolgt, die von diesem als nachteilig realisiert wird. Eine Störung setzt also eine negative Wahrnehmung bei dem gestörten Tier voraus. Sie erfordert eine unwillkommene Einwirkung auf die psychische Verfassung eines Tieres voraus. Die Handlung muss geeignet sein, bei dem Tier eine Reaktion wie z. B: Unruhe oder Flucht hervorzurufen. Die Störung von Tieren wird häufig mit deren Beunruhigung gleichgesetzt. Eine Störung kann bau- oder betriebsbedingt eintreten. Zu den Störungen gehören insbesondere Auswirkungen wie Lärm, Licht oder Bewegungsreize, die auf die betroffenen Tiere einwirken. Deutlich wird aber, dass eine Störung nur vorliegen kann, wenn das Tier sie überhaupt wahrnimmt. Hingegen liegt keine Störung vor, wenn sich z. B. der Lebensraum verschlechtert oder andere Ereignisse eintreten, die von dem Tier nicht unmittelbar realisiert werden. Eine Trennung von Lebensbereichen stellt nur dann eine Störung dar, wenn sie von den Tieren als beeinträchtigend oder beunruhigend erlebt wird. Bemerkt das Tier die Unterbrechungen von Verbindungen nicht, liegt darin keine Störung, sondern ggf. ein Verstoß gegen das Tötungsverbot, wenn eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos eintritt. Ansonsten sind solche Unterbrechungen als Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Eingriffsregelung zu berücksichtigen."

„2.4.3 Die Erheblichkeit der Störung

Die Störung muss erheblich sein, um den Tatbestand zu erfüllen. Das ist der Fall, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population durch die Störungen verschlechtert. Die gegen die Einbeziehung des Populationsansatzes in den Störungstatbestand erhobenen europarechtlichen Bedenken teilt das Bundesverwaltungsgericht nicht. Es hält § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG für europarechtskonform. Der Gesetzgeber stellt ausdrücklich auf die lokale Population ab, auch wenn Art. 16 FFHRL auf den Zustand im Verbreitungsgebiet abstellt. Nach der Begründung der kleinen Novelle umfasst eine lokale Population „diejenigen (Teil-)Habitate und Aktivitätsbereiche der Individuen einer Art, die in einem für die Lebens(-raum)ansprüche der Art ausreichenden räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen". Die Bestimmung lokaler Populationen kann insbesondere bei Arten mit großen Flächenansprüchen wie Greifvögeln oder Fledermäusen schwierig sein. Bei allgemein häufigen Vogelarten haben die Populationen „naturgemäß Ausdehnungen, die es ihnen ermöglichen, Störungen einzelner Brutreviere zu verkraften, ohne dass die Population als Ganzes destabilisiert wird". „Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die Überlebenschancen, der Bruterfolg oder die Reproduktionsfähigkeit vermindert werden, wobei dies artspezifisch für den jeweiligen Einzelfall untersucht und beurteilt werden muss".

Konkrete Störungen auf lokale artenschutzrechtlich geschützte Populationen, die durch Baumaßnahme auf dem ancora-Gelände entstanden, zuletzt Neubau der vorher abgebrannten Ausstellungshalle, sind nicht bekannt.

Somit wird festgestellt, dass

- die FFH-Vorprüfung den rechtlichen Ansprüchen entspricht mit dem Ergebnis, dass keine FFH-Prüfung – rechtlich betrachtet – erforderlich ist und
- keine begründeten Hinweise vorliegen, die darauf verweisen, dass geschützte Tierarten durch bauliche Veränderungen auf dem ancora-Gelände zu Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten den Erhaltungszustand der lokalen Population in der Umgebung in einer Art verschlechtern und somit gegen § 44 BNatSchG verstoßen.

Im gemeinsamen Gespräch mit der Stadt, der UNB, dem BUND und den Planern am 24.06.2015 wurde angenommen, dass Strandbrüter, Wiesenbrüter und Fledermäuse durch die Planung möglicher weise gestört werden könnten. Hinweise oder Zahlen liegen jedoch nicht vor.

Um die lebende Fauna und Flora in der Umgebung besser beurteilen zu können und artenschutzrechtliche Grundlage für folgende Monitorings zu erhalten, wurde sich einvernehmlich geeinigt folgende Untersuchungen auf freiwilliger Ebene zu erbringen, die dann Inhalt der 7. Änderung des Bebauungsplanes werden:

- Erstellung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung. Eine Einzelartenprüfung wird in diesem Rahmen nicht für erforderlich gehalten.
- Erstellung einer qualifizierten Potenzialabschätzung im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Auf dieser Grundlage werden die naturschutzrechtlichen Bedenken im B-Plan-Verfahren abgearbeitet. Wenn die UNB auf Grundlage dieser Untersuchungen zu

dem Ergebnis kommt, dass die möglichen ermittelten Beeinträchtigungen durch im B-Plan festsetzbare und im Durchführungsvertrag zu vereinbarende Maßnahmen und Projektanpassungen vermieden werden können, werden diese entsprechend abgesichert.

Die UNB wird die Abgestimmtheit des Vorgehend dem MIB während der Genehmigungsfrist zur 36. F-Plan-Änderung bestätigen.

Die Stellungnahme wird **berücksichtigt**.

1.4.2 Eingriffsregelung – Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung:

Des Weiteren wird in der Begründung ausgeführt, dass der Ausgleich für den Eingriff auf einer innerhalb des Plangebietes (B-Planes Nr. 54) festgesetzten Ausgleichsfläche stattfinden soll. Eine schutzgutbezogene Bilanzierung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist der Begründung nicht zu entnehmen.

Die vorgeschlagene Herstellung eines Flachgewässers wird nicht näher beschrieben, weder seine Ausführung, noch seine Wirkung für einen Ausgleich. Diese Ausgleichsmaßnahme muss in der Begründung über die 7. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 der Stadt Neustadt in Ostholstein verbindlich und abschließend geregelt werden.

Lage, Tiefe und Gestaltung des Gewässerkörpers sollten außerdem im Vorfeld fachlich abgestimmt werden um eine spätere Eignung als Lebensraum für Amphibien zu ermöglichen.

Zudem muss auch der Verbleib des Aushubes verbindlich und abschließend geregelt werden.

Beschlussvorschlag:

Die schutzgutbezogene Bilanzierung wird verbalargumentativ im Kapitel 2.5.2 „*Eingriff und Ausgleich*“ geführt. Die Bestimmung der jeweiligen Zielart(en) der beiden Flachgewässer – die Tiefe jedes Gewässers ist hiervon abhängig – kann erst im Zuge der Prüfung der Bodenverhältnisse erfolgen. Festlegungen zu planerischen Einzelheiten werden aufgrund der möglichen variierenden natürlichen Gegebenheiten nicht vorgenommen.

Nach § 5 Abs. 2a können Ausgleichsflächen dargestellt und zugeordnet werden. Bei dieser Planung wird davon abgesehen.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und ist im Rahmen des Bebauungsplanes und der Projektplanung zu berücksichtigen.

1.4.3 Eingriffsregelung – Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung:

Abschließend bleibt noch der Einfluss des Vorhabens auf das Landschaftsbild. Nach den Ausführungen in der Begründung soll durch das Vorhaben kein negativer Einfluss auf das Schutzgut Landschaftsbild eintreten. Diese Einschätzung kann nicht geteilt werden.

Die Beurteilung „*keine erhebliche Beeinträchtigung für das Landschaftsbild*" ist bei einer küstennahen, viergeschossigen Bauweise mit einer Firsthöhe von 25 m über Normalnull nicht sachgemäß. Die Rechtsfolgen der Eingriffsregelung sind für das

Schutzgut „Landschaftsbild" zu bewältigen, d.h., 1. Vermeidungsmaßnahmen, 2. Kompensationsmaßnahmen.

Beschlussvorschlag:

Bezüglich der auszugleichenden Eingriffe ins Landschaftsbild im Rahmen der Bauleitplanung besagt der Brügelmann-Kommentar zum BauGB, Band 1, § 1a Rd.-Nr. 105, Gierke, 91. Lfg., Juli 2014:

- der Gesetzgeber fordert nicht die vollständige Behebung,
- das Landschaftsbild muss wiederhergestellt oder nur neu gestaltet werden,
- die Veränderung darf durchaus sichtbar bleiben,
- der Ausgleich darf nicht „*rechnerisch*" quantifiziert werden, sondern nur in Form der Benennung von konkreten Maßnahmen qualitativ beschrieben werden.

Im Plangebiet erfolgt nicht die Verschiebung des Ortsrandes, die dessen Neuherstellung begründet. Veränderungen des Ortsbildes – durch neue Baukörper - sind hingegen grundsätzlich zulässig.

So gilt für das besagte Grundstück der Bebauungsplan Nr. 54. Dieser setzt für den Bereich eine Eingeschossigkeit ohne Höhenbegrenzung fest. Somit können bereits jetzt schon Hallen entstehen, die 25 m hoch und höher sein dürfen (siehe Raiffeisentürme), wenn sie für den Hafen erforderlich sind. Eine Höhenbegrenzung fehlt. Damit wurde bei der Planaufstellung der Struktur eines Jachthafengebietes mit zulässigen Servicebauten, Lager- und Reparaturhallen etc. dahingehend entsprochen, dass durchaus sehr hohe Hallen erforderlich werden.

Für ein Hotel dieser Kategorie werden bestimmte Mindeststandards benötigt. Hierzu gehören auch ein SPA-Bereich sowie Freizeitangebote. Zur Begrenzung der Höhe des Hotels und zur Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild werden für diese Aktivitäten Kellerbereiche genutzt.

Da der südlich des Vorhabens liegende Strandbereich innerhalb eines FFH-Gebietes liegt und daher von Menschen nicht betreten werden darf, sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild von diesem Standort aus nicht zu untersuchen.

Es werden auf der B-Plan-Ebene die Anpflanzungen festgesetzt, die zur Erhaltung des bisherigen Ortsrandes erforderlich sind.

Das Landschaftsbild ist zudem bereits vorbelastet, wie das folgende Bild beweist.



Somit ermöglicht die 7. Änderung des Bebauungsplanes keine grundlegend andere Bebauung als bisher möglich. Eine grundsätzliche Änderung des Landschaftsbildes ist damit also nicht verbunden.

Die Stellungnahme wird **dahingehend berücksichtigt**, dass die Begründung zur besseren Verständlichkeit um die hier angeführten Punkte ergänzt wird.

1.5 Allgemeines

1.5.1 Es wird darauf hingewiesen, dass je eine Durchschrift dieses Schreibens an den Ministerpräsidenten — Staatskanzlei, Abteilung Landesplanung sowie an das Referat Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein gelangt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

1.5.2 Ich bitte um die Übersendung des Abwägungsergebnisses, wenn möglich per Mail an bauleitplanung@kreis-oh.de.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **berücksichtigt**.

Abstimmung:

2. LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME - vom 05.06./05.06.2015

Ausgehend von den übersandten Planunterlagen wird hinsichtlich der von hier zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:

Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung kann eine nächtliche Überschreitung des Immissionsrichtwertes für Mischgebiete am Rand der Bauflächen durch windinduzierte Geräusche in der Takelage von Segelbooten nicht ausgeschlossen werden. Die in Anlage 1.7 der Untersuchung vorgeschlagene Aufteilung der Liegeplätze sollte im Hinblick auf die aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes zur möglichen Lage von Immissionsorten überprüft und ggf. angepasst werden. Eine Lösung des in der schalltechnischen Untersuchung aufgezeigten Konfliktes ist den Planunterlagen bisher nicht zu entnehmen.

Beschlussvorschlag:

Bezüglich der Stellungnahme hat das Gutachterbüro sich mit dem LLUR am 15.06.2015 abgestimmt. Dabei wurde insgesamt festgestellt:

a) Kritikpunkte bezüglich der gutachterlichen Bewertung der Marinekaserne werden nicht vorgebracht. Der gutachterliche Ansatz bezüglich einer reduzierten nächtlichen Geräuschemission durch die Marinekaserne kann damit auch in den weiteren Änderungsverfahren des B-Planes Nr. 54 genutzt werden.

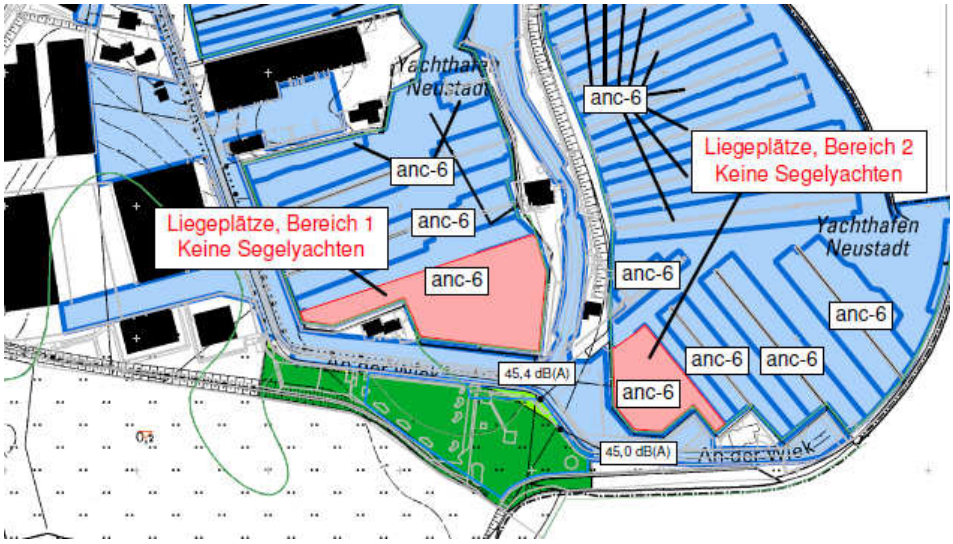
b) Nach Rücksprache und Abstimmung zu der Stellungnahme vom LLUR zeigt sich, dass das LLUR - abweichend von der Standardhöhe zu betrachtenden Immissionshöhe von 4 m über Gelände - gerne berücksichtigt haben möchte, inwieweit in höheren Geschossen des geplanten Hotels, höhere Geräuscheinwirkungen durch die Takelagegeräusche zu erwarten sind, da diese von uns mit einer Quellhöhe von 5 m über Wasserfläche berücksichtigt worden sind.

c) Das LLUR bemängelt weiterhin, dass der Ausschluss der Segelboote auch Einzug finden muss in den B-Plan, damit eine Umsetzung entsprechend geregelt wird. Es wird vorgeschlagen, diese Nutzungsbegrenzung in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 zu regeln sowie in den Erschließungsvertrag der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist. Wenn die Geräusche der Segelboote (Takelage) durch Ausschluss von Segelbooten in hotelnahen Bereichen die entsprechenden Immissionsrichtwerte nicht übersteigen, dann sind natürlich keine erweiterten Festsetzungen erforderlich.

Da das planerische Ziel darin besteht, den Yachthafen so neu zu ordnen, dass die jeweiligen Nutzungen sich ergänzen, und nicht beeinträchtigen, werden die Stellungnahmen wie folgt **berücksichtigt**:

Es wurde eine „Schalltechnische Untersuchung zur 7. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 54 – Am Holm/An der Wiek – Stadt Neustadt in Holstein – 1. ERGÄNZUNG“, Bericht Nr.: ALK 1208.13242015 Sp, vom 02.07.2015, erstellt.

Diese besagt, dass folgender Teil von Segelbooten frei zu halten ist (rote Fläche):



Diese wird Anlage der Begründung. Darüber hinaus wird die Zusammenfassung in die Begründung aufgenommen.

Weiterhin wird die Sicherung der Nutzungsbeschränkung Inhalt des Erschließungsvertrages, der zwischen der Stadt und den Betreibern geschlossen wird.

Abstimmung:

3. LANDESBETRIEB FÜR KÜSTENSCHUTZ, NATIONALPARKS UND MEERESSCHUTZ SCHLESWIG-HOLSTEIN - vom 04.06./05.06.2015

Hiermit nehme ich aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes wie folgt Stellung:

3.1 Bauverbote gemäß § 80 Landeswassergesetz (LWG) bestehen für diesen Bereich nicht. Das Landeswassergesetz verbietet in der aktuellen Fassung den Bau von Anlagen bis zu 50 m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung von Landesschutzdeichen und im Deichvorland (§ 80 Abs.1). Beides ist hier nicht zutreffend.

3.2 Das Teilgebiet 1 des B-Planes befindet sich am Yachthafen und grenzt südöstlich an der Ostsee an. Der überplante Bereich befindet sich mit einer Geländehöhe von ca. NN + 2,70 bis 3,00 m in einem signifikanten Hochwasserrisikogebiet auf Grundlage der Richtlinie 2007/60/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 23.10.2007. Demnach sind alle Bereiche unter NHN + 3,00 m entsprechend Art. 5 der Richtlinie als potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet auszuweisen.

In den nicht durch Landesschutzdeiche geschützten potenziell signifikanten Hochwasserrisikogebieten sollen gemäß Generalplan Küstenschutz des Landes Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2012 folgende Grundsätze eingehalten werden:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 3,00 m,
- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NHN + 3,50 m,
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 3,00 m,
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN + 3,50 m.

Entsprechende Darstellungen sollten im B-Plan übernommen werden, die obigen Grundsätze entsprechend eingehalten werden.

Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung von gefährdeten Personen durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „An der Wiek". Wie aus den Planunterlagen ersichtlich, ist die Höhenlage für Verkehrs- und Fluchtwege von mind. NHN + 3,00 m nicht eingehalten. Somit ist die Evakuierung des Plangebietes in Hochwasserfall nicht gewährleistet. Ich empfehle daher das Höhenniveau der Straße auf mind. NHN +3,00 zu erhöhen.

Des Weiteren empfehle der Hochwassergefährdung Rechnung zu tragen und gegebenenfalls erforderliche Gründungen erosionssicher gegen Unterspülung zu errichten sowie die Fußbodenhöhen im Erdgeschoss für Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen auf NHN +3,50 m zu legen. In diesem Sinne sollte auch die Nutzung eines Kellers, soweit unterhalb von NHN +3,50 m liegend, minimiert oder ganz ausgeschlossen werden. Bei Unterschreitung einer Höhe von NN + 3,50 m schlage ich im Weiteren beispielhaft folgende Festsetzungen vor:

- entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc.
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.)
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.)
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc.

Das angrenzende Deckwerk mit einer max. Höhe von ca. 2,38 m bietet nur bedingt einen Schutz im Hochwasserfall.

Ich gehe davon aus, dass die Küstenschutzanlage durch die geplante Maßnahme nicht betroffen ist. Sollte dies der Fall sein, verweise ich auf den § 77 LWG. Demnach bedarf die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung von Küstenschutzanlagen wie Lahnungen, Buhnen, Mauern, Deckwerken, Sielen, ... der Genehmigung der unteren Küstenschutzbehörde. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere der Belange des Küstenschutzes oder der öffentlichen Sicherheit zu erwarten ist. Daher empfehle ich, bei evtl. Änderungen am Deckwerk, den LKN-SH vorzeitig mit in die Planung einzubeziehen.

Dies gilt auch für die unter Teil B: Text, Nr. 6. (1) Baugestalterische Festsetzungen genannte Einfriedigung bis zu einer Höhe von max. 4,00 m über NN, wenn sie als temporärer Hochwasserschutz dient.

Darüber hinaus bedürfen nach § 78 LWG u. a. die wesentliche Veränderung oder Beseitigung von schützenden Bewuchs, die Entnahme von Sand, Kies, Geröll, Steinen oder Grassoden, die Vornahme von Abgrabungen, Aufschüttungen, Auf- oder Abspülungen oder Bohrungen, auf Küstenschutzanlagen und auf dem Meeresstrand und auf dem Meeresboden in einem Bereich von weniger als 6 m Wassertiefe unter Seekarten-Null und von 200 m Entfernung von der Küstenlinie einer Ausnahmegenehmigung der unteren Küstenschutzbehörde.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn keine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere der Belange des Küstenschutzes oder der öffentlichen Sicherheit zu erwarten ist.

Beschlussvorschlag:

Die Punkte betreffen nicht die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Stellungnahmen werden daher **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 abgewogen.

3.3 Auf der Grundlage des Landeswassergesetzes und des jeweils geltenden Generalplanes Küstenschutz müssen auch zukünftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes uneingeschränkt durchführbar sein. Soweit in der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Einschränkungen für diese Belange bestehen, sind diese auszuräumen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und ist im Rahmen der Projektplanung zu berücksichtigen.

3.4 Hinweise: Vorsorglich weise darauf hin, dass eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach Landeswassergesetz ersetzt.

Auf Grund dieser Stellungnahme können Schadensersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden.

Eine gesetzliche Verpflichtung des Landes zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasserschutz besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden.

Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

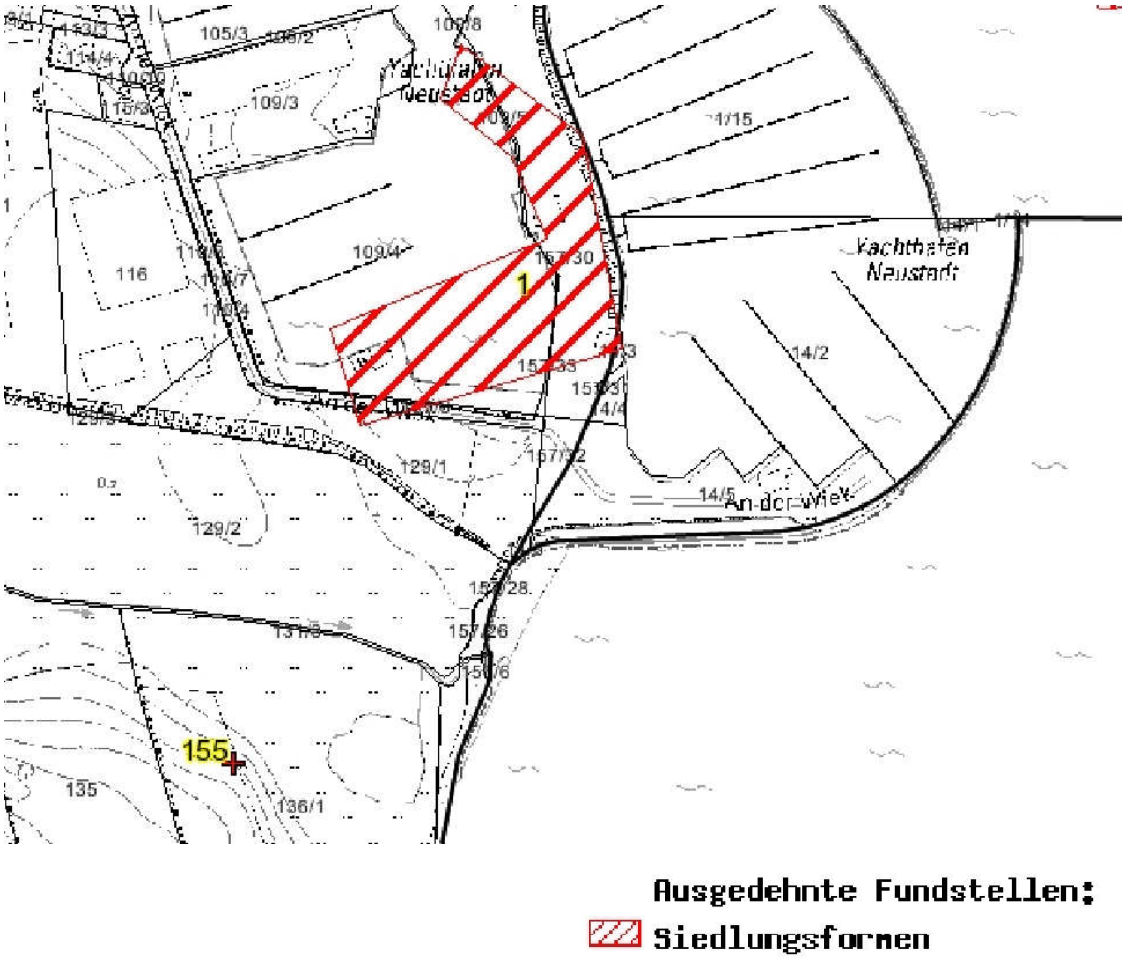
Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

Abstimmung:

4. ARCHÄLOGISCHES LANDESAMT - vom 06.05./06.05.2015

4.1 Im Randbereich der überplanten Fläche (Teil 1) und in deren Umfeld befinden sich Objekte der Archäologischen Landesaufnahme. Es handelt sich hierbei um steinzeitliche Fundstellen. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.



Beschlussvorschlag:

Im Plan ist der betroffene Bereich bereits übernommen. Auch stellt die Begründung den Bereich unter Punkt 5.3 dar.

Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass die Begründung um die geänderte Rechtslage ergänzt wird.

4.2 Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Wir stimmen der vorliegenden Planung zu. Da jedoch zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird, sind gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen.

Entsprechend sollte der Planungsträger sich frühzeitig mit dem Archäologischen Landesamt in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen zu besprechen. Zuständig ist Herr Ingo Clausen (Tel.: 04321 – 418155).

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass die Begründung um die geänderte Rechtslage ergänzt wird.

4.3 Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass die Begründung um den Hinweis ergänzt wird.

Abstimmung:

5. MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT, VERKEHR UND TECHNOLOGIE - vom 19.05./20.05.2015

5.1 Gegen die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und die *7.* Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 der Stadt Neustadt bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken. Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs.

5.2 Die Stellungnahme des Referates ÖPNV, Eisenbahnen, Luftfahrt meines Hauses gebe ich weiter: Ich weise darauf hin, dass durch diese Maßnahme die Trassenführung bzw. die möglichen Varianten dafür und die Bahnhofsgestaltung im Rahmen der Schienenanbindung der Festen Fehmarnbeltquerung nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Beschlussvorschlag:

Das Plangebiet liegt ca. 440 m von der Bestandstrasse entfernt. Die Entfernung zur geplanten Trasse ist wesentlich weiter. Beeinträchtigungen im Plangebiet sind somit nicht zu erwarten.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

Abstimmung:

6. WASSER- UND SCHIFFFAHRTSVERWALTUNG DES BUNDES - vom 02.06./04.06.2015

6.1 Gegen die o. g. Änderung des Bebauungsplanes habe ich grundsätzlich keine Bedenken.

6.2 Zur Wahrung meiner Belange bitte ich Folgendes in den Plan aufzunehmen: Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Buhnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass die Begründung um den Hinweis ergänzt wird.

6.3 Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des vorgenannten Gesetzes weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass die Begründung um den Hinweis ergänzt wird.

6.4 Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und ist im Rahmen der Projektplanung zu berücksichtigen

Abstimmung:

7. HANDWERKSKAMMER LÜBECK - vom 29.05./29.05.2015

7.1 Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden.

7.2 Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.

Beschlussvorschlag:

Das Plangebiet und seine Umgebung sind bisher als SO-Sportboothafen-Gebiet ausgewiesen. Die Planung lässt ein Baugebiet zu, in welchem gleich hohe Immissionen mehr zulässig sind. Ein Nebeneinander dieser Baugebietstypen ist zulässig.

Somit erfolgen keine wesentlichen Verschlechterungen in der Umgebung im Sinne § 906 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) entsteht somit nicht, die Schadensersatzansprüche begründen könnten.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

Abstimmung:

8. BUNDESNETZAGENTUR - vom 07.05./11.05.2015

Ihr o.g. Schreiben bezieht sich auf das Verfahren der Bauleit- oder Flächennutzungsplanung bzw. auf das Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG. Die von Ihnen hiermit veranlasste Beteiligung der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA) steht auch im Zusammenhang mit der Frage, ob durch die Planungen der Betrieb von Richtfunkstrecken beeinflusst wird. Dazu, wie auch zu dem vorgesehenen Baubereich, teile ich Ihnen Folgendes mit:

8.1 Die BNetzA teilt u.a. gemäß § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vom 22.06.2004 die Frequenzen für das Betreiben von zivilen Richtfunkanlagen zu. Selbst betreibt sie keine Richtfunkstrecken. Die BNetzA kann aber in Planungs- und Genehmigungsverfahren im Rahmen des Baurechts bzw. zum Schutz vor Immissionen einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Baugebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt. Somit werden die regionalen Planungsträger in die Lage versetzt, die evtl. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über die vorgesehenen Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren.

Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe kann daher allgemein verzichtet werden. Im vorliegenden Fall wird diese Höhe jedoch erreicht bzw. überschritten.

Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben habe ich eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Der beigefügten Anlage 1 können Sie die dazu von mir ermittelten Koordinaten (WGS84) des Prüfgebiets (Fläche eines Planquadrats mit dem NW- und dem SO-Wert) sowie die Anzahl der in diesem Koordinatenbereich in Betrieb befindlichen Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken entnehmen.

In dem zu dem Baubereich gehörenden Landkreis sind außerdem Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkanlagen geplant bzw. in Betrieb. Da beim Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunk die Anbindung der Terminals innerhalb zellularer Strukturen in der Fläche erfolgt, kann nur durch den jeweiligen Richtfunkbetreiber die Auskunft erteilt werden, ob auch das Baugebiet direkt betroffen ist (Anlage 2).

Bei den Untersuchungen wurden Richtfunkstrecken militärischer Anwender nicht berücksichtigt. Diesbezügliche Prüfungsanträge können beim Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra 13, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, E-Mail: BAIUDBwToeB@Bundeswehr.org gestellt werden.

Die anliegenden Übersichten geben Auskunft über die als Ansprechpartner in Frage kommenden Richtfunkbetreiber. Da das Vorhandensein von Richtfunkstrecken im Untersuchungsraum allein kein Ausschlusskriterium für das Errichten hoher Bauten ist, empfehle ich Ihnen, sich mit den Richtfunkbetreibern in Verbindung zu setzen und sie in die weiteren Planungen einzubeziehen. Je nach Planungsstand kann auf diesem Wege ermittelt werden, ob tatsächlich störende Beeinträchtigungen von Richtfunkstrecken zu erwarten sind.

Da der Richtfunk gegenwärtig eine technisch und wirtschaftlich sehr gefragte Kommunikationslösung darstellt, sind Informationen über den aktuellen Richtfunkbelegungszustand für ein bestimmtes Gebiet ggf. in kürzester Zeit nicht mehr zutreffend. Ich möchte deshalb ausdrücklich darauf hinweisen, dass die Ihnen hiermit erteilte Auskunft nur für das Datum meiner Mitteilung gilt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass die wesentlichen Hinweise in die Begründung aufgenommen werden.

8.2 Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

8.3 Gemäß § 16 Abs. 4 Satz 2 BDSG weise ich darauf hin, dass Sie nach § 16 Abs. 4 Satz 1 BDSG die in diesem Schreiben übermittelten personenbezogenen Daten grundsätzlich nur für den Zweck verarbeiten oder nutzen dürfen, zu dessen Erfüllung sie Ihnen übermittelt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

8.4 Ich hoffe, dass ich Ihrem Anliegen entsprochen habe und meine Mitteilung für Sie von Nutzen ist. Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen zu deren Klärung die BNetzA, Referat 226 (Richtfunk), unter der o.a. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Betreiber von Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken

Eingangsnummer:	9966
Koordinaten-Bereich (WGS 84):	NW: 10E4752 54N0534 SO: 10E4816 54N0526
Auskunftsersuchen von:	Stadtplanung kompakt, Eutin
Für Baubereich:	Stadt Neustadt in Holstein, Straße Braunshof / Am Holm, Landkreis Ostholstein
Bauplanung:	36. Änderung des Flächennutzungsplanes

Anlage 2

Betreiber von Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkanlagen in dem Landkreis bzw. in der kreisfreien Stadt des Standortbereichs

Bundesland	Landkreis / kreisfreie Stadt	Betreiber/ Anschrift
Schleswig-Holstein	Ostholstein	dasNetz AG Weststr. 87 33790 Halle/Westf.
		Outland-net GmbH Hof Köhnerbrücke 24321 Giekau/Dransau
		Vodafone GmbH Ferdinand-Braun-Platz 1 40549 Düsseldorf

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass diese Daten in die Begründung aufgenommen werden und die Angaben darüber, wer im weiteren Verfahren zu beteiligen ist.

Abstimmung:

9. DEUTSCHE BAHN AG - vom 08.06./10.06.2015

Die DB AG, DB Immobilien, als von der Deutschen Bahn Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.

9.1 Gegen das geplante Vorhaben bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Beschlussvorschlag:

Zwischen der Bahntrasse und dem Plangebiet liegen 440 m. Auf Grund der Entfernung werden durch das Vorhaben die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehres daher kaum gefährdet oder gestört.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

9.2 Wir beabsichtigen im Rahmen der Hinterlandanbindung für die feste Fehmarnbelt-Querung (FBQ) den Ausbau der Eisenbahnstrecke (2-Gleisigkeit und Elektrifizierung) zwischen Bad Schwartau und Puttgarden vorzunehmen. Die Elektrifizierung und Erweiterung um ein zweites Gleis führen zu einer Steigerung des Eisenbahnverkehrs und damit zu einer Veränderung der Immissionen. Über die Auflagen aus der Planfeststellung hinaus können keine Forderungen an die Deutsche Bahn AG gestellt werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vor zusehen.

Beschlussvorschlag:

Zwischen der Bahntrasse und dem Plangebiet liegen 440 m. Die Entfernung zur Hinterlandanbindung wird sicherlich weiter sein. Auf Grund der Entfernung sind keine nachteiligen Auswirkungen durch Immissionen der Bahn zu erwarten.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

9.3 Wir bitten um Zusendung des Abwägungsbeschlusses.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und ist im Rahmen der Projektplanung zu berücksichtigen.

10. BUNDESPOLIZEIDIREKTION BAD BRAMSTEDT - vom 24.06./24.06.2015

Hiermit nehme ich Stellung zum o. g. Bauvorhaben und bitte folgende Einwendungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen ist ersichtlich, dass in der "*Begründung über die 7. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplan Nr. 54*" unter Ziffer 6 auch das Gelände / der Bereich nordöstlich der Straße "*Am Holm*" einer erneuten Bewertung unterzogen wurde. Dieses Gelände grenzt unmittelbar an die Liegenschaft des Bundespolizei Direktionsbereichs See. Wie bereits im Zusammenhang mit der angestrebten Erweiterung der Marina Ancora im Januar 2013 auch gegenüber der Stadtverwaltung dargestellt, wird einer Erweiterung dieser Fläche einschl. der Nutzung der Wasserflächen im Bereich des Bundespolizeihafens seitens der Bundespolizei nicht zugestimmt.

Von besonderer Relevanz betrachte ich die Emissionen und Immissionen gem. Ziffer 3 der Begründung. Die Bundespolizeiliegenschaft Neustadt verfügt über einen durch die Landesregierung Schleswig-Holstein zugelassenen Sonderlandeplatz für Hubschrauber.

Dieser Landeplatz entfaltet für den Bundespolizei-Flugdienst sowie für den Direktionsbereich See aufgrund seiner Lage sowie einer 24-stündigen Betankungsmöglichkeit eine hohe einsatztaktische Bedeutung. Neben den planmäßigen Seeüberwachungsflügen dient er ebenfalls als Betankungspunkt gerade für Nachteinsätze des Stützpunkt-Hubschraubers in dem Bereich. Weiterhin wird er im Rahmen von fliegerischen Fortbildungsmaßnahmen in Verbindung mit Seeeinheiten der Bundespolizei genutzt. Hinzu kommt noch die Nutzung durch den in Siblin stationierten Rettungshubschrauber *"Christoph 12*" als Landeort im Rahmen von Einsätzen im Stadtgebiet Neustadt und als Betankungspunkt. Die Piloten des "*Christoph 12*" werden von der Bundespolizei-Fliegerstaffel gestellt. Ergänzend dazu kommt die Nutzung durch Hubschrauber der Bundeswehr unterschiedlicher Typen, auch im Rahmen von SAR-Einstätzen.

Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass der Hubschrauberlandeplatz mit täglich zwei Starts und Landungen - auch während der Nachtzeit - in Anspruch genommen wird. Eine Abweichung oder Einschränkung für die hoheitlichen Aufgaben wird nicht in Betracht gezogen und bietet auch keinen Spielraum.

Ob und in welcher Form daher eine Beteiligung der zuständigen Luftfahrtbehörde erfolgt ist, kann von mir nicht nachvollzogen werden und sollte daher Ihrerseits geprüft und ggf. nachgeregelt werden.

Die Berücksichtigung des Fluglärms ist in der Gesamtbetrachtung zwingend geboten. Beachtlich ist hier jedoch, dass neben den Angaben aus den Lärmschutzzeugnissen der jeweiligen Hubschraubertypen der Bundespolizei auch Faktoren wie Flughöhe,

Wetterverhältnisse, An- und Abflugwege und Tageszeit in eine Begutachtung der Lärmemission zwingend mit einfließen müssen.

Starts- und Landungen von Hubschraubern finden grundsätzlich immer gegen den Wind statt. Hierbei ist die Windstärke ein maßgeblicher Faktor. Gerade in der Landephase ist dieses von Bedeutung. Eine dauerhafte Festlegung von fixierten An- und Abflugwegen ist somit nicht möglich.

Ohne Einbeziehung der möglichen Lärmemission durch Hubschrauber und sonstigen Einsatzmitteln der Bundespolizei in der Gesamtplanung des Bauvorhabens bzw. Änderung des B-Plans ist von einem zukünftigen Konfliktpotential zwischen der Aufgabenwahrnehmung der Bundespolizei und der Bundeswehr und der Bevölkerung auszugehen. Die Aufgabenwahrnehmung der Bundespolizei wird in dem Bereich maßgeblich durch den Einsatz von Hubschraubern und Schiffen geprägt. Dieses muss durch geeignete Maßnahme und Vereinbarungen gesichert sein.

In Ihren Begründungen zu den B-Plan Änderungen sehe ich den Schiffs- und Flugverkehr der Bundespolizei derzeit völlig unberücksichtigt. Die uneingeschränkte Nutzbarkeit der Einsatzmittel der Bundespolizei muss auch künftig sichergestellt sein.

In Abstimmung mit dem Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein als zuständige Luftfahrtbehörde erlaube ich mir hierzu auf § 37 des Baugesetzbuches hinzuweisen, wonach bestehende Anlagen und Einrichtungen sowie deren Nutzungsrechte nicht beeinträchtigt werden dürfen. Ergänzend nehme ich Bezug auf die Leitlinie zur Ermittlung und Beurteilung der Fluglärmimmissionen in der Umgebung von Landeplätze (Landeplatz-Fluglärmleitlinie), da hiernach die Gemeinde schon jetzt verpflichtet ist, die Planung auf nicht zulässige Einwirkungen auf das Vorhaben zu prüfen.

Mit Blick auf das geplante Bauvorhaben sind zukünftige Konflikte aufgrund der baulichen Nähe zum Landeplatz und damit auch zu den An- und Abflugwegen sicherlich zu erwarten.

Ich bitte daher um entsprechende Nachregelungen unter Berücksichtigung meiner vorstehenden Ausführungen und sehe einer weiteren Beteiligung am Verfahren entgegen.

Beschlussvorschlag:

Im Rahmen der „*Lärmmachbarkeitsstudie*“ von Lairm Consult vom 25.06.2013 sind die Immissionen der Hubschrauber bereits abgeprüft worden. Die Studie kam zu folgendem Ergebnis:

7. Hubschrauberlandeplatz der Bundespolizei

Gemäß der Aussagen der Bundespolizei [19] erfolgen von montags bis freitags je zwei Starts und Landungen auf dem Hubschrauberlandeplatz. Am Wochenende finden in der Regel entweder am Samstag oder am Sonntag ebenfalls je zwei Starts und Landungen statt.

Die Bundespolizei nutzt an diesem Standort den Eurocopter EC 155 oder den Eurocopter AS 332.

Aufgrund der wenigen Starts und Landungen sind über die Beurteilungszeitraum (tags und nachts) keine relevanten äquivalenten Dauerschallpegel zu erwarten. Somit ergeben sich für das Plangebiet keine beurteilungsrelevanten Belastungen aus dem Fluglärm des Hubschrauberlandeplatzes.

[19] Telefonat mit der Bundespolizei-Fliegerstaffel in Fuhlendorf (Kreis Segeberg), 05.07.2012;

Nach diesem Gutachten gab es keine Hinweise auf Beeinträchtigungen, die bei der Studie nicht eingeflossen sind. Auf Grund des Ergebnisses wurde von einer weiteren Prüfung abgesehen.

Im Übrigen stimmen die Annahmen der Studie mit der nun genannten Stellungnahme nach wie vor überein. So wird ausgegangen von

- täglich zwei Starts und Landungen (sind. Ca. 1.500 Starts und Landungen pro Jahr und damit weniger als 5.000 Starts und Landungen im Jahr, welche als Grenze der Landeplatz-Fluglärmleitlinie gilt, ab dieser keine vereinfachten Prüfverfahren mehr möglich sind),
- Starts und Landungen aus allen Richtungen, in Abhängigkeit vom Wind.

Das am dichteste gelegene Mischgebiet liegt ca. 110 m (nordwestliche Richtung) entfernt vom Hubschrauberlandeplatz und ist durch den Bebauungsplan Nr. 54 verbindlich abgesichert. Zu diesem besteht bereits ein „Rechtsschutz des Nachbarn“ (vgl. BVerwG (14.2.1991 a.a.O., zitiert in Kohlhammer-Kommentar zum BauGB von Brügelmann, Band 3, § 37, Dürr, Oktober 2014, Rd.-Nr. 11). So heißt es im letzten Satz der Kommentierung:

> *„§ 37 Abs. 1 enthält keinen Anhaltspunkt dafür, dass dem öffentlichen Vorhabenträger insoweit ein besonderer Freiraum eingeräumt werden soll, was zwangsläufig nicht nur zu einer entsprechenden Einschränkung der Planungshoheit der Gemeinde, sondern auch zu einer Verkürzung des Rechtsschutzschutzes der Nachbarn führen würde.“*

Eine ähnliche Rechtsprechung ist auch in neuen Urteilen abzulesen; siehe dazu VG Münchens, Urteil vom 26. Juli 2011, Az. M 1 K 11.2226, Rd.-Nr. 26, Satz 2.

> *„Nach § 17 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 5 BImSchG können zur Erfüllung der sich aus dem Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der auf seiner Grundlage erlassenen Rechtsverordnung ergebenden Pflichten gegenüber bestandsgeschützten Anlagen Anordnungen getroffen werden. Wird festgestellt, dass die*

Allgemeinheit oder die Nachbarschaft nicht ausreichend vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder sonstigen Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen geschützt ist, sollen nachträgliche Anordnungen getroffen werden, § 17 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 5 BImSchG. Zuständig für den Vollzug dieser Bestimmungen ist auch hier die Wehrbereichsverwaltung, § 1 Abs. 1 Nr. 1 der 14. BImSchV i. V. m. Rundschreiben des Bundesministers der Verteidigung v. 12. Januar 1987 (zitiert nach Hansmann in Landmann/Rohmer a. a. O. § 59 BImSchG RN 19 m. w. N.).“

Somit regelt der § 37 BauGB durchaus eine andere baurechtliche Grundlage für Baugenehmigung des Bundes. Sie lässt es jedoch nicht zu, ohne Berücksichtigung der jeweiligen Gegebenheiten zu bauen.

Das Plangebiet der 7. Änderung liegt 880 m entfernt von der Bundespolizei. Da der bereits zu berücksichtigende Abstand von 110 m nicht unterschritten wird und kein höherer Schutzanspruch geplant ist, als der bereits bestehende (siehe Bebauungsplan Nr. 54), wonach hier bereits ein Jachthafen mit 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts planungsrelevant sind, ist eine Einschränkung des Flugbetriebes der Bundespolizei nicht erkennbar.

Der Schiffsverkehr und sowie die Nutzung der Bundeswehr und des Bundespolizei (einschl. Betankungsmöglichkeit) auf Land und im Wasser wurde im Gutachten (siehe Anlage 2) nach der TA-Lärm in seiner Gesamtheit betrachtet. Ausgegangen wurde dabei von „Industrielärm“. Damit sind die Belange der Bundepolizei auch in diesem Punkt ausreichend berücksichtigt.

Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie, Referates ÖPNV, Eisenbahnen, Luftfahrt, ist beteiligt worden und hat am 19.05./20.05.2015 eine Stellungnahme abgegeben. Bedenken wurden bezüglich des Hubschrauberlandeplatzes nicht geäußert.

Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass die Begründung um diesen Hinweis zur bereits erfolgten Untersuchung der Auswirkungen des Hubschrauberlandeplatzes ergänzt wird.

11. BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDESWEHR - vom 07.05./11.05.2015

11.1 Die Belange der Bundeswehr sind berührt, denn das Planungsgebiet liegt im Interessengebiet der Luftverteidigungs-Radaranlage Elmenhorst. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Marinekaserne Neustadt. Die Bundeswehr hat keine Einwände/Bedenken zum Bauvorhaben bei Einhaltung der beantragten Parameter. Maximale Bauhöhe von 25 Meter.

Eine weitere Beteiligung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen ist in diesem Fall nicht weiter notwendig.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

11.2 Nach den mir vorliegenden Unterlagen gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung -nochmals zur Prüfung zuzuleiten.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und ist im Rahmen der Projektplanung zu berücksichtigen.

12. STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE OHNE ANREGUNGEN

1.	Wasser- und Bodenverband Neustädter Binnenwasser	vom 27.05./29.05.2015
2.	IHK zu Lübeck	vom 01.06./02.06.2015
3.	Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Hamburg/Schwerin	vom 08.06./08.06.2015
4.	Deutsche Telekom Technik GmbH	vom 09.06./11.06.2015

II. BETROFFENE GEMEINDEN

1.	Amt Ostholstein-Mitte	vom 08.05./08.05.2015

III. BETROFFENE BÜRGER

1. BUND - vom 07.06./07.06.2015

1.1 Der BUND befürwortet grundsätzlich eine bauliche Entwicklung und Vorhabensplanung auf bereits zumindest anteilig vorbelasteter Fläche im Sinne eines sinnvollen Flächenrecyclings an Stelle eines Landschaftsverbrauchs weiterer naturnaher Flächen.

Es wird bei allen Beschreibungen allerdings verschwiegen, dass der Bereich des Plangebietes in ursprünglicher Planung aus 1990 ausdrücklich als Pufferzone für die

angrenzenden Naturschutzflächen unbebaut vorgesehen war und jetzt diese Pufferzone unmittelbar bis an das Schutzgebiet intensiv touristisch umgenutzt wird. Eine massierte Bebauung durch einen bis zu 25 m hohen Gebäudekomplex einer funktional für den Naturschutz wichtigen Pufferzone bildet für den BUND einen besonders massiven Eingriffsaspekt.

Beschlussvorschlag:

Das gesamte Plangebiet gilt bereits als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO. Es darf zum Teil mit Gebäuden bebaut und durchgängig versiegelt werden. Weiterhin dient die Fläche z. Z. als Hubschrauberlandeplatz und Parkplatz, sowie für ca. 2.500 Bootsanlieger als Spiel-, Bolz- und Grillplatz, Hundeauslaufplatz, und Badestrand. Somit wird die gesamte Fläche intensiv genutzt.

Nach Rückfrage stand in einem Zeitungsartikel, dass die g. Pufferzone für die angrenzenden Naturschutzflächen unbebaut vorgesehen war. Allerdings:

- gab es 1990 (und auch heute) kein festgestellte Landschaftsschutzgebiet (LSG) oder Naturschutzgebiet (NSG) südlich des Plangebietes,
- es wurde im Bebauungsplan Nr. 54 auf der Baufläche (= keine Grünfläche)
  - eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die in der Planung übernommen und ergänzt wird, und
  - daran angrenzend eine „*Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*“. Diese Flächen liegen allerdings nicht mehr im Plangebiet, weil sie über die 7. Änderung direkt dem Außenbereich wieder zugeordnet wird (= Aufhebungsbereich).

Die im Zeitungsartikel genannte Pufferflächen beziehen sich wohl eher auf die an den Vorhabenstandort angrenzenden Wiesenflächen bis zu den erst am Graben beginnenden prioritären Lebensräumen des FFH-Gebietes, Flächeninanspruchnahmen entstehen dort nicht.

Eine Ausgleichszuordnung ist im Bebauungsplan Nr. 54 nicht erfolgt. Stattdessen wurde ein begrünter Ortsrand festgesetzt, was auch zum damaligen Zeitpunkt bereits üblich war. Wäre eine Schutzfunktion angestrebt worden, hätte diese Fläche bereits damals als Grünfläche festgesetzt werden müssen.

Somit sichert die Planung nach wie vor den bestehenden Ortsrand.

Die Stadt hätte die Umsetzung nach § 178 BauGB einfordern können. Dann würde § 175 BauGB greifen, wonach die Stadt eine Finanzierungsmöglichkeiten aus öffentlichen Kassen nennen muss. Zudem ist sie aufgefordert zu begründen, dass eine umgehende Umsetzung aus städtebaulich begründen erforderlich ist. Da es sich südlich des Plangebietes um eine Fläche handelt, deren Bodenstrukturen geschützt sind, die von Menschen nicht intensiv betreten werden soll und dir durch die vorhandenen Gehölzstrukturen auf keine markanten Sichtachsen verweist, fehlen die „*städtebaulichen*“ Gründe für einen solchen Verwaltungsakt.

Bezüglich der g. Veränderung des Landschaftsbildes im Rahmen der Bauleitplanung besagt der Brügelmann-Kommentar zum BauGB, Band 1, § 1a Rd.-Nr. 105, Gierke, 91. Lfg., Juli 2014:

- der Gesetzgeber fordert nicht die vollständige Behebung,
- das Landschaftsbild muss wiederhergestellt oder nur neu gestaltet werden,

- die Veränderung darf durchaus sichtbar bleiben,
- der Ausgleich darf nicht „*rechnerisch*“ quantifiziert werden, sondern nur in Form der Benennung von konkreten Maßnahmen qualitativ beschrieben werden.

Im Plangebiet erfolgt nicht die Verschiebung des Ortsrandes, die dessen Neuherstellung begründet. Veränderungen des Ortsbildes – durch neue Baukörper - sind hingegen grundsätzlich zulässig.

So gilt für das besagte Grundstück der Bebauungsplan Nr. 54. Dieser setzt für den Bereich eine Eingeschossigkeit ohne Höhenbegrenzung fest. Somit können bereits jetzt schon eine Halle entstehen, die 25 m hoch und höher sein dürfen (siehe Raiffeisentürme), wenn sie für den Hafen erforderlich sind. Eine Höhenbegrenzung fehlt. Damit wurde bei der Planaufstellung der Struktur eines Jachthafengebietes mit zulässigen Servicebauten, Lager- und Reparaturhallen etc. dahingehend entsprochen, dass durchaus sehr hohen Hallen erforderlich werden.

Für ein Hotel dieser Kategorie werden bestimmte Mindeststandards benötigt. Hierzu gehören auch ein SPA-Bereich sowie Freizeitangebote. Zur Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild werden für diese Aktivitäten Kellerbereiche genutzt.

Da der südlich des Vorhabens liegende Strandbereich innerhalb eines FFH-Gebietes liegt und daher von Menschen nicht betreten werden darf, sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild von diesem Standort aus nicht zu untersuchen.

Es werden auf der B-Plan-Ebene die Anpflanzungen festgesetzt, die zur Erhaltung des bisherigen Ortsrandes erforderlich sind.

Das Landschaftsbild ist zudem bereits vorbelastet, wie das folgende Bild beweist.



Somit ermöglicht die 7. Änderung des Bebauungsplanes keine grundlegend andere Bebauung als bisher möglich. Ein massiver Eingriffsaspekt durch die Änderung des Landschaftsbildes ist nicht erkennbar.

Die Stellungnahme wird **dahingehend berücksichtigt**, dass die Begründung zur besseren Verständlichkeit um die hier angeführten Punkte ergänzt wird.

1.2 Für die Beurteilung wurden zwar Grundrisse und eine Schnittzeichnung des geplanten Gebäudes mit den Unterlagen versendet, jedoch keine Ansichten oder Visualisierungen des Hotelkomplexes und des Parkdecks. Damit stehen für die Beurteilung und Abwägung wichtige Informationen insbes. hinsichtlich Einfügung in das Landschaftsbild nicht zur Verfügung und bilden einen gravierenden Schwachpunkt des Beteiligungsverfahrens hinsichtlich verfügbarer und nicht ausgegebener umweltbezogener Informationen. Dies ist zu ergänzen.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan entspricht den Voraussetzungen, die nach § 30 Abs. 1 BauGB Inhalt eines qualifizierten Bebauungsplanes sind; sprich: Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die örtliche Verkehrsfläche.

Weitergehende Visualisierungen sind kein zwingender Inhalt der Bauleitplanung. Zudem entsprechen sie in der Regel kaum der Realität. Daher beschränkt sich die Planung auf die Inhalte der Bauleitplanung.

Die Stellungnahme wird **nicht berücksichtigt**.

1.3 Der wesentliche Anteil des erforderlichen Umweltfachbeitrages ist nicht übersichtlich zusammenhängend als Text eingebracht, sondern in der Begründung an unterschiedlichen Stellen verteilt. Der nach dem BauGB § 2 (4) i.V. mit § 2a und Anlage 1 als zweite Säule der Begründung erforderliche Umweltbericht erscheint hierin ab Seite 46 bis 51 in geradezu verstümmelter Ausführung und erfüllt die gesetzliche Anforderung somit in keiner Weise und ist zu vervollständigen.

Der Umweltbericht muss verständlich und vollständig entsprechend der im BauGB formulierten Untersuchungsinhalte für alle Schutzgutinhalte abgearbeitet werden. Der Text mit den verteilten Umweltangaben ist entsprechend umzustellen und detailliert zu vervollständigen. Das Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit wurde völlig übersehen. Teilaspekte finden sich verteilt in der Begründung u.a. unter 3 Emissionen und Immissionen, 5.2 Altlasten, 5.4 Hochwasserschutz verteilt angesprochen aber nicht im Umweltbericht thematisiert.

Beschlussvorschlag:

Sinn und Zweck des Umweltberichtes ist es, systematisch abzuprüfen, ob in der Bauleitplanung alle umweltrelevanten Belange beachtet worden sind. Er ist also eine Art „*Prüfungskatalog*“. Folglich kann in der Begründung alles zweimal geschrieben oder mit Verweisen gearbeitet werden. Mit Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Ressourcen (hier Papier), wird sich für den Verweis entschieden.

Nach der g. Anlage ist die „*menschliche Gesundheit*“ kein eigener Abwägungspunkt. Er ist jedoch nach § 1 BauGB grundsätzlich zu untersuchender Inhalt jeder Bauleitplanung (siehe dazu die Punkte Immissionen, Boden etc.).

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

1.4 Bei der vorzunehmenden Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung erfolgt dies nicht sauber getrennt sondern unverständlich vermengt; dies ist zu bereinigen.

Beschlussvorschlag:

Es wird verkannt, dass der Bebauungsplan Nr. 54 gilt. Mit dessen möglichen Bebaubarkeit ist die 7. Änderung zu vergleichen. An diese Satzung ist auch jede Genehmigungsbehörde gebunden *(vgl. Kommentierung „Die naturschutzrechtlichen Anforderungen an den Artenschutz in der Bauleitplanung" von MR Prof. h.c. Dr. iur Hans Walter Louis LL.M. (UC Los Angeles) S. 17, letzter Absatz bzw. Nr. 6.1).*

Die Betrachtung der Wechselwirkungen erfolgt ebenfalls schutzgutbezogen, teilweise gemeinsamer Betrachtung bei vergleichbaren Auswirkungen. Den fachlichen Ansprüchen wird damit nachgekommen.

Die Stellungnahme wird **dahingehend berücksichtigt**, dass dieses Kapitel der Begründung anders formuliert wird.

1.5 Die Vorgabe, sonstige Emissionen zu benennen wie Licht, Veranstaltungslärm, Nachtbetrieb, Musik, Feuerwerkskörper, Emissionen aus Großküchenbetrieb wird nicht im Umweltbericht thematisiert.

Beschlussvorschlag:

Bei der Bauleitplanung ist bezüglich der Emissionen die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) relevant und in der Projektplanung die TA-Lärm. Diese haben die g. Emissionen nicht zum Inhalt, weil es sich hier um „*Nutzungsformen*" und „*technische Maßnahmen*" handelt.

Die Freizeitlärmverordnung wäre relevant, wenn diese Nutzungen dauerhaft und außerhalb der Räumlichkeiten auftreten.

Auf Grund des vorgelegten Nutzungskataloges gibt es keine Hinweise, die auf einen Hotelbetrieb verweisen, der Emissionen erzeugt, die über die eines üblichen Hotels liegen.

Die Stellungnahme wird **nicht berücksichtigt**.

1.6 Unter Angaben zur Vermeidung und Verringerung (Seite 49 und 50) werden reihenweise Empfehlungen und Vorgaben im Konjunktiv benannt. Die Vermeidung und Minimierung ist wie der Ausgleich verbindlich festzuschreiben. Andere angeführte „*Vermeidungen*" wie die Vorgabe der Rodung innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Fristen sind rechtlich einzuhaltende Verbindlichkeiten und keine anzuführende Entgegenkommen.

Beschlussvorschlag:

Die genannten „*Vermeidung und Verringerung*" sind gesetzlich nicht erforderlich oder einforderbar. Sie sind reine fachliche Empfehlungen, wie Projekte noch besser und umweltfreundlicher gestaltet werden könnten. Sie geben wichtige Hinweise für Maßnahmen, die jedoch entweder allgemeinverbindlich sind, daher befolgt werden müssen oder in einem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können. Es ist aber auch Aufgabe der Bauleitplanung, mögliche Maßnahmen zu nennen. Sie können in einem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben werden.

Die Stellungnahme wird **dahingehend berücksichtigt**, dass die Begründung um diesen Hinweis auf den städtebaulichen Vertrag ergänzt wird.

1.7 Seite 50 Ziffer 7.2.4 „*bestehen keine Planungsalternativen*". An der angegebenen Stelle sind alternative Hotels untersucht worden. Es wurden auf die Umwelt bezogen überhaupt keine Varianten extern des Plangebietes untersucht (z. B. Hotelstandort im Zusammenhang mit Bootshallen), noch wurden alternative bauliche Lösungen im bestehenden Geltungsbereich untersucht. Hier wird einfach eine Planung als alternativlos festgestellt. Hier sind fehlende Untersuchungen zu ergänzen.

Beschlussvorschlag:

Aus der Begründung ist zu entnehmen, dass durchaus mit der Planung eines Hotels im Bereich der 6. Änderung begonnen worden ist. Dabei wurde deutlich, dass der Standort für Zielgruppen geeignet ist, der den 3-Sternebereich abdeckt. Weiterhin sind andere Standorte in Pelzerhaken und Neustadt i. H. untersucht worden.

Der gewählte Standort deckt als einziger alle Voraussetzungen ab, um hier ein hochwertiges Hotel zu schaffen, welches es in der Form und vor allem die Zielgruppen in der Region nicht gibt.

Die Stellungnahme wird **nicht berücksichtigt.**

1.8 Seite 51 Ziffer 7.3.2: Hinsichtlich gesetzlich vorgegebener Umweltüberwachung (sogen. Monitoring) steht ein Satz: ...werden im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben überwacht". Hier sind die rechtlich-fachlichen Vorgaben für ein Monitoring genau festzulegen: wer überwacht was und berichtet wo in welchen zeitlichen Fristen. Monitoring ist etwas anderes als die normale Überwachung der bestehenden gesetzlichen Vorgaben und in der B-Planung festgelegten Satzung. Sie dient vielmehr einer Ermittlung ggf. auftretender unvorhersehbarer Umweltauswirkung um diese ggf. zu beheben.

Beschlussvorschlag:

In der Überschrift ist von geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen die Rede. Klare und begründete Hinweise auf erhebliche Auswirkungen liegen nach wie vor nicht vor.

Hier werden daher die üblichen Formen der Bauüberwachung der Bauleitplanung genannt, die gesetzlich vorgegeben sind. Das kann somit ein Monitoring sein, aber auch eine ökologische Baubegleitung und –überwachung. Genauere Maßnahmen werden in der nachfolgenden Planung festgelegt.

Die Stellungnahme wird **nicht berücksichtigt**.

1.9 Ziffer 7.3.3: Die allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben des Umweltberichtes ist hier nicht vorgenommen. Neun Zeilen mit Bauangaben enden hier geradezu unverfroren in der Behauptung: „*Die Standortwahl ist damit Teil einer nachhaltigen Standort- und Stadtentwicklung*". Der ökologisch definierte Nachhaltigkeitsbegriff wird hier zur umfassenden Rechtfertigung für einen umfassenden Umwelteingriff an einer exponierten und sensiblen Stelle in der Landschaft missbraucht.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass die Begründung durch einzelne Textpassagen zur Untermauerung des Gesagten ergänzt wird.

1.10 Bei dem in Eckpunkten wiedergegebenen Bebauungsplan Nr. 54 und seiner bisherigen 6. Änderungen erfolgt keine Wiedergabe der zugehörigen Jahreszahlen und ermöglicht für die Beurteilung keine Transparenz der bisherigen zeitlichen Abläufe und Rahmenbedingungen, dies ist zu ergänzen.

Beschlussvorschlag:

Es wird auf Punkt 1.1 der Begründung verwiesen. Dort sind alle Rahmenbedingungen genannt, die planungsrechtlich relevant sind.

Die Stellungnahme wird **nicht berücksichtigt**.

1.11 Die im Rahmen der bisherigen Planungen des B 54 und der nachfolgenden 6. Änderungen vorgenommene bauliche Entwicklung und nicht vollzogenen zulässigen Überbauungsmöglichkeiten werden als nicht mehr für die aktuelle Berechnung eingriffsrelevante Bestandssituation zugrunde gelegt. Die in diesem Zusammenhang festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden indes als aus bestimmten Gründen nicht vollzogen festgestellt und gewissermaßen abgehakt und sollen anteilig jetzt bei einer Realisierung im Rahmen der 7. Änderung erneut als Ausgleich angerechnet werden (Knickabschnitt).

Während die alten Vorgaben zur baulichen Entwicklung aus dem ursprünglichen B-Plan und der nachfolgenden 6. Änderungen in der Begründung ausführlich dargelegt werden, fehlt eine Darstellung der zugehörig festgelegten Ausgleichsmaßnahmen und eine Offenlegung, wie weit hier überhaupt ein Vollzug erfolgte.

Diese Informationen sind zu ergänzen, der nicht vollzogene Ausgleichssachverhalt ist genauso wie der bisher zulässige Eingriffsumfang bei der aktuellen Ausgleichsermittlung zu dem jetzt neu erfolgenden zusätzlichen Eingriff hinzu zuzurechnen.

Beschlussvorschlag:

Bezüglich der Anpflanzungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 54 wird auf die Abwägung zu Punkt III 1.1 verwiesen.

Der Ausgleich für die 6. Änderung wird auch in diesem Plan geregelt und ist daher nicht Bestandteil dieser Planung.

Die Überprüfung des Vollzugs ist nicht Inhalt folgender Änderungsplanungen. Diese hat lediglich zu prüfen,

- welcher Eingriff ist zulässig,
- war Ausgleich festgesetzt und werden diese Flächen berührt,
- wenn ja, wo kann diese Fläche nachgewiesen werden und der zusätzliche Ausgleichsbedarf.

Der „Altausgleich“ wird durch die Planung somit nicht berührt.

Die Stellungnahme wird **nicht berücksichtigt**.

Zu einzelnen Punkten der Begründung

1.12 Seite 17 Ziffer 1.1.4: Die Aussage - *nicht mehr ausgewiesen werden Knicks und Bäume in der SO-Gebietsfläche, Bäume in der Nähe der Ostsee stellen häufig eine Gefahr für die Sicherung des Hochwasserschutzes. Daher werden diese Anpflanzungen nicht mehr verbindlich gesichert.* — Kann nicht akzeptiert werden.

Pflanzgebote sind verbindlich vorzugeben und Bäume stehen allerorts an der Küste und auf Promenaden, ohne eine angebliche Gefahr darzustellen oder bilden sogar mit ihrem Wurzelwerk eine Befestigung von Uferböschungen.

Beschlussvorschlag:

Bezüglich des Rechtsstatus eines Bebauungsplanes wird auf die Abwägung zu Punkt III 1.1 verwiesen.

Es bestehen keine Bedenken gegen Bepflanzungen im Vordeichgelände. Wenn diese aber dann auf Grund von wasserrechtlichen Erkenntnissen beseitigt werden müssen, muss dieses – zum Schutz von Leib und Leben – möglich sein. Um dieses zu sichern, wird auf einer Überreglementierung auf Privatgrundstücken abgesehen.

Die Stellungnahme wird **nicht berücksichtigt**.

1.13 Weiter wird in der Begründung festgestellt, *dass sich in den gewerblich genutzten Flächen die Anpflanzungsvorgaben nicht umgesetzt bzw. erhalten worden sind, weil aufgrund der Größe vieler Sportboote und deren Rangierbedarf die Erhaltung der Grünstrukturen praktisch nicht realisierbar sei.*

Der Vollzug und die Erhaltung von Festsetzungsvorgaben für Begrünung liegen genauso wie die Einhaltung der baulichen Vorgaben in der kommunalen Zuständigkeit von Neustadt. Als ungeeignet festgestellte Baumplanung muss ggf. formal geändert werden und zudem sind hier auch eine Eingrünung und Abpflanzung des Areals gegenüber dem angrenzenden Schutzgebiet zur Verstärkung der Pufferzone nicht realisiert worden, wo Rangierabstände für Sportboote überhaupt nicht ein Hindernis bilden können. Der Nichtvollzug ist ein Verstoß geltender Naturschutzvorgaben und keine entschuldbare Begleiterscheinung!.

Beschlussvorschlag:

Bezüglich des Rechtsstatus eines Bebauungsplanes wird auf die Abwägung zu Punkt III 1.1 verwiesen. Danach kann eine Gemeinde dir Grünbepflanzungen auf Privatgrundstücken kaum rechtlich einfordern.

Die Forderung nach einer Überreglementierung widerspricht den Zielen einer Bauleitplanung.

Die Stellungnahme wird **nicht berücksichtigt**.

1.14 *Die Errichtung der Hotelanlage bedeutet eine Beanspruchung weiterer anthropogen geprägter Bodenflächen... teilweise versiegelter Scherrasenfläche Teile der Rasenfläche werden zur Geländemodellierung abgetragen ... daher sind geringe Beeinträchtigungen des Bodens zu erwarten...eine wesentliche Verschlechterung der „Umgebung" ist nicht erkennbar.*

Zunächst ist hier gesetzlich eine Umweltprüfung und keine Prüfung einer „*Umgebung*" relevant. Bei der Beurteilung von Boden ist ein vom Menschen überformter Standort, z. B. ehemaliger Kiesgruben oder Militäranlagen auch nicht per se unwesentlich. Die Biotopsituation auf einer vom Menschen aufgeschütteten Fläche ist hinsichtlich Arten- und Biotoptypenschutz zunächst einmal gesetzlich genauso eingriffsrelevant wie der auf natürlich gewachsenem Boden.

Beschlussvorschlag:

Eine Umweltprüfung ist nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Punkt 18.1 möglicherweise erforderlich bei einem „*Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird*".

Das Hotel ist in einem geltenden Bebauungsplangebiet geplant, welches nach § 30 BauGB zu beurteilen ist und nicht nach § 35.

Die Fläche dient z. Z. als Hubschrauberlandeplatz und Parkplatz, sowie für ca. 2.500 Bootsanlieger als Spiel-, Bolz- und Grillplatz, Hundeauslaufplatz, und Badestrand. Somit wird die gesamte Fläche intensiv genutzt (siehe folgende Fotos).

Wie in dem Text erwähnt, handelt es sich – begründet auf die intensive Nutzung - um eine Scherrasenfläche gegliedert durch Teilversiegelungen, z. B. der Hubschrauber-landeplatz (siehe folgende Fotos), Stellplätze etc..





Es handelt sich um einen deutlich anthropogen veränderten Bereich, die Fläche ist in der Bilanz aufgeführt, eine entsprechende Bewertung ist für jedes Schutzgut eingestellt. Der Text weist entsprechend der fachlichen Anforderungen darauf hin, dass durch Bodenveränderungen an diesem Standort keine Auswirkungen auf Böden der Umgebung zu erwarten ist.

Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass die Begründung um diese Passage ergänzt wird.

1.15 Seite 17 Ziffer 1.1.5: In der Dokumentation des bisherigen Planverfahrens wird bei der *frühzeitigen Beteiligung diese als im Zuge der 4. Änderung des B-Plans bereits erfolgt* bezeichnet.

Hier jetzt relevant ist die 7. Änderung, die 1 Jahr später als die 4. mit neuem Aufstellungsbeschluss deutlich in Inhalt und Abgrenzung abweicht. Die für die neue Planung unterlassene erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit i. S. § 3 BauGB nach dem letzten Aufstellungsbeschluss bildet einen zumindest riskanten, über ein Normenkontrollverfahren einklagbaren Verfahrensschwachpunkt.

Beschlussvorschlag:

Unter § 3 Abs. 1 Satz 3 steht:

„Von der Unterrichtung und Erörterung kann abgesehen werden, wenn

1. *ein Bebauungsplan aufgestellt oder aufgehoben wird und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt oder*
2. *die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind.*

An die Unterrichtung und Erörterung schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Erörterung zu einer Änderung der Planung führt“

Diese Auslegungsform gilt parallel für § 4 Abs. 1 BauGB.

Der Geltungsbereich der 7. Änderung war im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 in beiden frühzeitigen Beteiligungsverfahren. Sie hat in dem Nutzungskatalog „*Betriebe des Beherbergungsgewerbes*“ zugelassen.

Wie der Begründung unter Punkt 1.1.2 zu entnehmen ist, wurde das Gebiet gegliedert in einem Bereich mit einem zulässigen Beherbergungsbetrieb (= 7. Änderung) und einen Bereich ohne (= 4. Änderung). Somit haben sich die Planungsziele nicht geändert. Es kam nur zu einer klaren Sortierung der potentiellen Hotelstandorte.

Somit greift hier § 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB.

In der Tabelle wurden daher beide Verfahren mit einem Sternchen* versehen und dieses unter der Tabelle wie folgt erläutert:

> *„erfolgte im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54. Die nun differenzierte Planung auf geänderten Rechtsgrundlagen ist Ergebnis von Hinweisen von TÖB´s und Betroffenen, die zu einer Änderung der Planung i. S. § 4 Abs.1 S. 2 BauGB führen.“*

Die Vorgehensweise entspricht somit den Vorgaben des BauGB´s.

Die Stellungnahme wird **nicht berücksichtigt**.

1.16 Hier werden die *Vorgaben des „wirksamen Landschaftsplans* „angesprochen, ohne dessen Erstellungsdatum zu benennen. Wenn dieser mit deutlich über 5 Jahren zurück reichenden Biotopaufnahmen planungsrechtlich als veraltet gilt, ist hier zunächst eine ausführliche Begründung der Abweichung gemäß BNatSchG § 10 (5) vorzunehmen.

In der Begründung zum B-Plan wird eine *Anpassung des Landschaftsplans erst zu einem Zeitpunkt in Aussicht gestellt, sobald großräumigere Planungen erfolgen sollen, die sich wesentlich auf die Grünordnung der Stadt auswirken.* Dies ist nicht rechtskonform.

Die Aussagen im hier relevanten BNatSchG § 11 (2) beschränken sich zudem nicht auf *wesentliche Auswirkungen auf die Grünordnung'* sondern fordern eine Aufstellung „*bei wesentlichen Veränderungen von Natur und Landschaft*". Der großräumig das gesamte Hafengebiet überplanende B-Plan Nr. 54 mag einen erheblichen Anteil Wasserfläche und Stadtgebiet betreffen, ist jedoch umfassend umwelt- und landschaftsrelevant und dies ist keineswegs rechtlich auf ‚Grün' beschränkt.

Der Landschaftsplan von Neustadt ist aktuell fortzuschreiben oder zumindest über eine Änderung i.S. BNatSchG § 10 (4) formal auf den Stand der Zeit zu bringen.

Beschlussvorschlag:

Weder das BauGB noch des LNatSchG regeln, dass ein Landschaftsplan zu ändern ist, wenn dieser von der Bauleitplanung abweicht. Diese Forderung gilt nur für den Flächennutzungsplan.

Ein Erfordernis für eine Änderung wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesehen. Die Stellungnahme wird **nicht berücksichtigt**.

1.17 Seite 19 Ziffer 1.2.2: Unter gesetzlichen Vorgaben wird das generell gültige Bundesnaturschutzgesetz noch in der Art eines Rahmengesetzes beschrieben, an das sich Landesrecht „*anlehnt*“. Möglicherweise ist dem Planverfasser die Rechtslage unbekannt und er sieht das Landesnaturschutzgesetz hier noch wie bis zur bundesweiten Rechtsreform als umfassende Rechtsgrundlage für Schleswig-Holstein. Daraufhin weist ja auch der Bezug auf veraltetes BNatSchG in der FFH-Vorprüfung. Hinsichtlich naturschutzrechtlichen *Gewässerschutzstreifen wird dieser als im planungsrechtlichen Innenbereich nicht anzuwenden bezeichnet, zumal die Gewässerkante eine weitgehend künstlich geschaffene Uferkante darstelle.*

Beim Gewässerschutzstreifen geht es wie der Name sagt um den Gewässerschutz hier an der Küste und dabei spielt erneut keine Rolle, ob und inwieweit der heutige Strandbereich künstlich gestaltet wurde. Über den geplanten Hotelbau wird hier in jedem Fall eine deutliche Naturbeanspruchung hinsichtlich Gewässerschutz zu prüfen sein, was allerdings beim Schutzgut Wasser im Umweltbericht bisher mit keinem Wort erfolgt.

Beschlussvorschlag:

Der vorhandene Strandbereich wird nicht verändert. Bisher war er für die Benutzer der ancora frei zugänglich, in Zukunft wird er für die Hotelbewohner frei zugänglich sein. Daraus ist keine deutliche Naturbeanspruchung abzuleiten.

Die Stellungnahme wird **dahingehend berücksichtig**, dass dieser Passus zum Schutzgut Wasser als zusätzliche Erklärung in den Umweltbericht aufgenommen wird.

1.18 Bei dem anschließend thematisierten *FFH-Gebiet handle es sich um eine kaum erschlossene kleine Küstenniederung ...mit zwei 'schutzwürdig geltenden' Strandlagunen, umgebenden naturnahen Biotopkomplexen und einem für einen eingeschränkten Nutzerkreis zugänglichen Strandbereich'.*

Besondere Biotoptypen wie Strandlagunen und auch die Steilküste „gelten“ nicht nur als ‚schutzwürdig' sondern sind eindeutig gesetzlich geschützt. Undefiniert bleibt, durch was denn genau die Küstenniederung „kaum erschlossen“ sei.

Beschlussvorschlag:

Die „*Kaum erschlossen Küstenniederung*“ ist ein Zitat aus den Erhaltung- und Entwicklungszielen des FFH-Gebietes. Die Wortwahl „*sie gelten als schutzwürdig*“, statt „*sie sind geschützt*“ sind grammatikalisch zulässige Varianten mit gleichem Inhalt.

Die Stellungnahme wird **nicht berücksichtigt**.

1.19 Eine das Schutzgebiet innerhalb eines Stacheldrahtzaunkorridores zerschneidende Wegeerschließung wird gerade in einer parallelen Planung voran gebracht, um den Hotelgästen zukünftig ein Naturerleben und eine Abkürzung zu den Naturstrandabschnitten des FFH-Gebietes weiter südlich zu ermöglichen. Den angesprochenen *eingeschränkten Nutzerkreis im Schutzgebiet* bilden dann ausschließlich im Hinblick auf die Schutzgebietsbetreuung tätige Einzelpersonen für die eingezäunten Flächenanteile.

Die Naturstrände weiter südlich und der Redderweg dorthin sind ebenfalls Schutzgebiet, genauso wie die Wasserfläche bis an den Strand vor dem Hotelstandort. Und mit

der neu geplanten Wegeabkürzung will man ja genau den Hotelgästen und anderen Hafenbesuchern den beschleunigten Zugang zu den Naturstränden im südlichen FFH-Gebiet abkürzen.

Gerade ursprüngliche Naturstrände in Nachbarschaft von Hotelkomplexen werden regelmäßig von einer Vielzahl von Besuchern und täglich ausgeführten Hunden gerne beansprucht und verfügen dann auch nicht wie ein geordneter Strand oder Promenadenbereich über Toiletten und Abfallbehälter. Dies wird insbesondere die Strandabschnitte Richtung Sierksdorf nachteilig betreffen, über die vorliegende Planung hier jedoch nicht als externer Ausgleichseffekt beschrieben.

Durch eine als Randwall bepflanzte Böschung, bis an die Ostsee heranreichende Zaunanlage und fehlende Wegeverbindungen sollen keine weiteren Berührungspunkte zwischen Planung und FFH-Gebiet bestehen. Bei der FFH-Verträglichkeit geht es aber weniger um räumliche Berührung von Plan- und Schutzgebiet als um eine mögliche Verschlechterung der Schutzziele im Wirkbereich. Derartige nachteilige Auswirkungen werden nicht durch Zäune und fehlende „Berührung" aufgehalten und können in beträchtlichem räumlichem Abstand zum Verursachergebiet wirksam werden. Zudem Reicht das FFH-Gebiet auch über die Wasserflächen bis an den Badestrand des geplanten Hotels und beginnt nicht erst hinter einer Drahtabzäunung vergleichbar einem Freigehege im Zoo.

Beschlussvorschlag:

§ 34 BNatSchG besagt in Abs. 1:

> *„Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen. Soweit ein Natura 2000-Gebiet ein geschützter Teil von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Absatz 2 ist, ergeben sich die Maßstäbe für die Verträglichkeit aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften, wenn hierbei die jeweiligen Erhaltungsziele bereits berücksichtigt wurden."*

Somit sind Lebensraumtypen und Arten, die in der Gebietsmeldung nicht genannt sind, kein Erhaltungsziel des Gebiets.

„*Das FFH-Schutzregime, dem bestimmte Biotope unterliegen, erstreckt sich nicht auf Vögel, denen das betreffende Biotop als Habitat dient. Den Schutz, den Art. 6 Abs. 2 bis 4 FFH-RL gewährleistet, genießen Vögel nur über den Lebensraumschutz, der ihnen durch die Ausweisung als Vogelschutzgebiet und die Überleitungsnorm des Art. 7 FFH-RL vermittelt wird.*" BVERWG – Aktenzeichen: BVerwG 4 A 1075.04 vom 16.03.2006. D. H. innerhalb der Vor- bzw. Verträglichkeitsprüfung können nur die Lebensraumtypen und Arten betrachtet werden, die in der Gebietsmeldung genannt sind. Für dieses FFH-Gebiet sind nur Lebensraumtypen als Erhaltungsziele genannt und keine einzelnen Arten.

Die Nennung der UNB, dass die südlich vom Vorhaben gelegenen Lebensraumtypen „Atlantische Salzwiesen" und „Vegetation der Kiesstrände" Lebensräume für seltene und streng geschützte Arten sind und daher Inhalt der FFH-Prüfung sein müssen,

entspricht nicht den Inhalten der festgelegten Erhaltungszielen des FFH-Gebietes und ist daher nicht korrekt.

Für das Plangebiet wurde zunächst eine FFH-Vorprüfung erstellt. Die Befugnis der FFH-Vorprüfung leitet aus Art. 6 Abs. 3 FFH-RL ab. Hiernach ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nur für solche Pläne und Projekte erforderlich, *„die ein solches Gebiet jedoch einzeln oder im Zusammenwirkung mit den anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen könnten*“ (siehe EuGH in der Rechtssache C-127/02). Dadurch sollen überflüssige Verträglichkeitsprüfungen vermieden werden.

Bei der FFH-Vorprüfung/Prüfung ist lediglich die Beeinträchtigung des Schutzzieles des FFH-Gebietes zu untersuchen. Diese Voraussetzungen wurden sehr umfangreich geprüft.

Die Vermutung, dass bis zu 300 Gäste im Plangebiet mehr das FFH-Gebiet in seinem Schutzzweck beeinträchtigen können, ist nicht erkennbar, da bereits jetzt die 5.000 möglichen Gäste dieses nicht nachweislich wesentlich beeinträchtigen. Auch wurde diese in der *„Folgekartierung/Monitoring Lebensraumtypen in FFH-Gebieten und Kohärenzgebietend in Schleswig-Holstein 2007-2012*“, erstellt am 16.02.2010, vorgelegt vom NLU – Projektgesellschaft mbH & Co. KG, siehe unter Beschlussempfehlung zu Punkt 1.2.2, nicht festgestellt. Erkenntnisse über Beeinträchtigungen wurden bisher von keiner Seite genannt, sondern nur Vermutungen.

Stattdessen wurde in der Folgekartierung festgestellt:

„9. Beeinträchtigungen und Gefährdungen

- *Nutzungsaufgabe und Verschilfung der ehemaligen Salzwiesen Störung der Rastgebiete und Brutgebiete für Vögel im Bereich zwischen Marina und Holmer Weg*
- *Eutrophierung der Küstenbereiche durch intensive Landwirtschaft unmittelbar oberhalb der Steilküste.“*

Somit wird deutlich, dass andere Tatsachen das FFH-Gebiet gefährden, die absolut keine Verbindung mit der touristischen Situation und Entwicklung in Neustadt i. H. zu tun haben.

Die in der FFH-Vorprüfungen aufgenommene Empfehlung zur Verringerung der Auswirkung der Planung in Form eines Steges im FFH-Gebiet basiert auf die g. Folgekartierung. Diese benennt als Ziel „*die Besucherlenkung und Öffentlichkeitsarbeit im Strandbereich zwischen Marina und Holmer Weg*“. Genau deshalb wurde mit der Stegplanung bereits vor Beginn der Planung für die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und den 7. Änderung begonnen. Somit ist diese Maßnahme unabhängig von der laufenden Bauleitplanung. Die Planung soll und kann daher nur dazu dienen, die Umsetzung der g. Ziele – im Sinne des Naturschutzes - zu beschleunigen.

Der Bootsverkehr dient darüber hinaus der besseren Anbindung des Gebietes an den Ortskern von Neustadt i. H. und den breiten Badestränden. Dieses Angebot gibt es

bereits seit mehreren Jahren und wird von den Gästen gern angenommen. Dieses wird nun lediglich benannt und soll lediglich qualitativ aufgewertet werden.

Dass die Besucher ohne das Angebot in das FFH-Gebiet gehen würden, ist eine reine Vermutung, denn der Besucher sucht durchaus vorrangig die schönen Strände und nicht die, die ungeräumt sind. Zudem entsteht hier ein Hotel mit ca. 1.000 m² Wellnessbereich. Bei der hier anvisierten Zielgruppe (4- bis 5-Sterne Bereich) ist daher kaum davon auszugehen, dass diese das FFH-Gebiet als Erholungsbereich den direkten Angeboten vorziehen werden.

Somit wurde rechtlich der Punkt richtig abgearbeitet.

Bezüglich den geschützten Arten greift somit nicht die FFH-RL, sondern § 44 BNatSchG. Es ist korrekt, dass der Artenschutz nach § 44 BNatSchG bei jeder Bauleitplanung abzuprüfen ist. Darin heißt es:

„(1) Es ist verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“*

In diesem Zusammenhang wird auf die Kommentierung „Die naturschutzrechtlichen Anforderungen an den Artenschutz in der Bauleitplanung“ von MR Prof. h.c. Dr. iur Hans Walter Louis LL.M. (UC Los Angeles), Braunschweig verwiesen. Die besagt:

> ***„1 Die artenschutzrechtlichen Verbote im Bauleitplanverfahren***
>
> *Plänen, insbesondere Bauleitpläne, sind zunächst nicht geeignet, die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen. Ein Plan an sich bewirkt nichts in der Realität. Erst seine Umsetzung kann zu verbotswidrigen Handlungen führen. Sofern diese Umsetzung einer Genehmigungspflicht unterliegt, wird der Artenschutz in diesem Verfahren zu beachten sein. Adressat der Ausnahme- oder Befreiungsvorschrift ist nicht der Plangeber, sondern derjenige, der die Festsetzungen des Plans realisiert (VGH Kassel, Urt. v. 13.2.2008 – 8 C 10368/07.OVG, NuR 2008, 410,411, m.w.N).*
>
> *(…) Die Tötungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG haben hingegen keine planerische Dimension, so dass es mit der Bauleitplanung nur selten zu Konflikten kommen wird. Die Störungsverbote nach Nr. 3 BNatSchG können durchaus eine planerische Dimension erhalten, wenn sich die geschützten Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten zu einem ganzjährlichen Schutzprogramm für bestimmte Flächen entwickeln.*

Bauleitpläne müssen sich den artenschutzrechtlichen Vorschriften nur stellen, wenn die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG den Grundzügen der Planung entgegenstehen."

Es wurde abgeprüft, ob geschützte Tiere oder Pflanzen im Plangebiet leben. Das ist nicht gegeben. Somit berührt das Plangebiet bzw. die Umsetzung des Projektes keines der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, welche eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfordern.

Weiterhin könnte nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG eine „Störung wild lebenden Tieren der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten" vermutet werden. Auch hier wird auf die Kommentierung „*Die naturschutzrechtlichen Anforderungen an den Artenschutz in der Bauleitplanung*" verwiesen. Darin heißt es zu Störung:

2.4.1 Die Störung

Der Begriff der Störung

Eine Störung ist gegeben, wenn eine Einwirkung auf das Tier erfolgt, die von diesem als nachteilig realisiert wird. Eine Störung setzt also eine negative Wahrnehmung bei dem gestörten Tier voraus. Sie erfordert eine unwillkommene Einwirkung auf die psychische Verfassung eines Tieres voraus. Die Handlung muss geeignet sein, bei dem Tier eine Reaktion wie z. B: Unruhe oder Flucht hervorzurufen. Die Störung von Tieren wird häufig mit deren Beunruhigung gleichgesetzt. Eine Störung kann bau- oder betriebsbedingt eintreten. Zu den Störungen gehören insbesondere Auswirkungen wie Lärm, Licht oder Bewegungsreize, die auf die betroffenen Tiere einwirken. Deutlich wird aber, dass eine Störung nur vorliegen kann, wenn das Tier sie überhaupt wahrnimmt. Hingegen liegt keine Störung vor, wenn sich z. B. der Lebensraum verschlechtert oder andere Ereignisse eintreten, die von dem Tier nicht unmittelbar realisiert werden. Eine Trennung von Lebensbereichen stellt nur dann eine Störung dar, wenn sie von den Tieren als beeinträchtigend oder beunruhigend erlebt wird. Bemerkt das Tier die Unterbrechungen von Verbindungen nicht, liegt darin keine Störung, sondern ggf. ein Verstoß gegen das Tötungsverbot, wenn eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos eintritt. Ansonsten sind solche Unterbrechungen als Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Eingriffsregelung zu berücksichtigen."

„2.4.3 Die Erheblichkeit der Störung

Die Störung muss erheblich sein, um den Tatbestand zu erfüllen. Das ist der Fall, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population durch die Störungen verschlechtert. Die gegen die Einbeziehung des Populationsansatzes in den Störungstatbestand erhobenen europarechtlichen Bedenken teilt das Bundesverwaltungsgericht nicht. Es hält § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG für europarechtskonform. Der Gesetzgeber stellt ausdrücklich auf die lokale Population ab, auch wenn Art. 16 FFHRL auf den Zustand im Verbreitungsgebiet abstellt. Nach der Begründung der kleinen Novelle umfasst eine lokale Population „diejenigen (Teil-)Habitate und Aktivitätsbereiche der Individuen einer Art, die in einem für die Lebens(-raum)ansprüche der Art ausreichenden räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen". Die Bestimmung lokaler Populationen

kann insbesondere bei Arten mit großen Flächenansprüchen wie Greifvögeln oder Fledermäusen schwierig sein. Bei allgemein häufigen Vogelarten haben die Populationen „naturgemäß Ausdehnungen, die es ihnen ermöglichen, Störungen einzelner Brutreviere zu verkraften, ohne dass die Population als Ganzes destabilisiert wird". „Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die Überlebenschancen, der Bruterfolg oder die Reproduktionsfähigkeit vermindert werden, wobei dies artspezifisch für den jeweiligen Einzelfall untersucht und beurteilt werden muss".

Konkrete Störungen auf lokale artenschutzrechtlich geschützte Populationen, die durch Baumaßnahme auf dem ancora-Gelände entstanden, zuletzt Neubau der vorher abgebrannten Ausstellungshalle, sind nicht bekannt.

Somit wird festgestellt, dass

- die FFH-Vorprüfung den rechtlichen Ansprüchen entspricht mit dem Ergebnis, dass keine FFH-Prüfung – rechtlich betrachtet – erforderlich ist und
- keine begründeten Hinweise vorliegen, die darauf verweisen, dass geschützte Tierarten durch bauliche Veränderungen auf dem ancora-Gelände zu Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten den Erhaltungszustand der lokalen Population in der Umgebung in einer Art verschlechtern und somit gegen § 44 BNatSchG verstoßen.

Im gemeinsamen Gespräch mit der Stadt, der UNB, dem BUND und den Planern am 24.06.2015 wurde angenommen, dass Strandbrüter, Wiesenbrüter und Fledermäuse durch die Planung möglicherweise gestört werden könnten. Hinweise oder Zahlen liegen jedoch nicht vor.

Um die lebende Fauna und Flora in der Umgebung besser beurteilen zu können und artenschutzrechtliche Grundlage für folgende Monitorings zu erhalten, wurde sich einvernehmlich geeinigt folgende Untersuchungen auf freiwilliger Ebene zu erbringen, die dann Inhalt der 7. Änderung des Bebauungsplanes werden:

- Erstellung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung. Eine Einzelartenprüfung wird in diesem Rahmen nicht für erforderlich gehalten.
- Erstellung einer qualifizierten Potenzialabschätzung im artenschutzrechtlichem Fachbeitrag

Auf dieser Grundlage sollen die naturschutzrechtlichen Bedenken im B-Plan-Verfahren abgearbeitet. Wenn die UNB auf Grundlage dieser Untersuchungen zu dem Ergebnis kommt, dass die möglichen ermittelten Beeinträchtigungen durch im B-Plan festsetzbare und im Durchführungsvertrag zu vereinbarende Maßnahmen und Projektanpassungen vermieden werden können, werden diese entsprechend abgesichert.

Die UNB wird die Abgestimmtheit des Vorgehend dem MIB während der Genehmigungsfrist zur 36. F-Plan-Änderung bestätigen.

Die Stellungnahme wird **berücksichtigt**.

1.20 Seite 21 Ziffer 1.3.2: Für die Verständlichkeit der Bestandsaufnahme fehlt eine Bestandskarte mit Abgrenzung und Bewertung der unterschiedlichen Biotoptypen, bestehender Bäume Flächennutzungen und quantitativer wie qualitativer Darstellung der bestehenden Voll- und Teilversiegelungen, letzteres auch als Grundlage für eine nachvollziehbare Eingriff-Ausgleichbilanzierung; diese ist für das weitere Verfahren noch zu erstellen.

Pflanzgebote sind verbindlich vorzugeben und Bäume stehen allerorts an der Küste und auf Promenaden, ohne eine angebliche Gefahr darzustellen oder bilden sogar mit ihrem Wurzelwerk eine Befestigung von Uferböschungen.

Beschlussvorschlag:

Für das Plangebiet gilt ein Baurecht. Dieses ist rechtlich relevant und daher auch Grundlage der Eingriff-Ausgleichbilanzierung.

Die Fläche ist erkennbar intensiv genutzt (Abwägung zu Punkt III 1.14). Hinweise auf geschützte Biotope gibt es nicht.

Bei der Ausgleichsflächenberechnung wurde davon ausgegangen, dass der gesamte Bereich unversiegelt ist, das heißt es wurde der Faktor 0,5 zum Ausgleich der Versiegelung gewählt, insofern ist es uninteressant wie viel von der Fläche jetzt bereits versiegelt ist.

Bezüglich auf die Anpflanzungen von Bäumen wird auf die Abwägung zu Punkt III 1.12 verwiesen.

Die Stellungnahme wird **nicht berücksichtigt**.

1.21 Auch für die Ausgleichsfläche in Teilgebiet 2 fehlt zur Beurteilung eine Bestandskarte. Die Fläche wird an Stelle einer qualifizierten Eignungsbewertung lediglich als ausgeräumt und Weidefläche in unmittelbarer Nähe des FFH-Gebietes bezeichnet.

Beschlussvorschlag:

Die Punkte betreffen nicht die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Stellungnahmen werden daher **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 abgewogen.

1.22 Seite 22 Ziffer 1.3.3: Die äußerst dürftige Bestandsbeschreibung und —bewertung „*krönt*" geradezu lediglich ein Satz zur Bodenbeschaffenheit, worin das Plangebiet 1 als „bebaut' fälschlich pauschalisiert wird und von einer „technischen Bebaubarkeit ausgegangen wird". Keine ansonsten übliche Baugrunduntersuchungen, Bodenprofile, geschweige denn ökologisch ausgerichtete Bodenbewertungen, nichts über Reliefausbildung und Höhensituationen in Einfügung in die Situation des angrenzenden Schutzgebietes und Strandabschnittes. Entsprechende Angaben sind zu ergänzen.

Beschlussvorschlag:

Bodengutachten sind nicht zwingend in der Bauleitplanung erforderlich, wenn erkennbar ist, dass eine Bebaubarkeit zu erwarten ist. Das ist hier gegeben.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

1.23 Seite 24 Ziffer 2.1.2: Aussagen für eine *„intensive Nutzung der Kellerräume“ für SPA- und Freizeitnutzungen* Hier werden für Räume die lediglich 0,75 m ü.NN liegen Abgrabungen geplant, die *die Blickbeziehung Richtung Ostsee ermöglichen.*

Aus der architektonischen Plankonzeption wird dann eine große, etwa 2 m abgesenkte Geländemulde erkennbar, die sich in einer Art Trichter bis an den Strand im Südosten erstreckt. Besser kann man Überflutungsgefährdung nicht organisieren und Schäden für hochwertige Ausstattung mit Belastungen für die Umwelt durch freigesetzte Stoffe planerisch vorbereiten. Von einem Blickbezug auf die Ostsee durch den engen Trichter kann kaum die Rede sein.

vorletzter Abschnitt

Hier wird für einen vage als *‚späteren Zeitpunkt'* definierten Vorgang eine umfangreiche Aufstockung des Dachs vom Parkdeck bzw. *„kann die Erhöhung der Geschossigkeit erhöht werden".* Derartig vage Zielvorstellungen (Erhöhung der Erhöhung?) sind für einen Vorhabenbezogenen B-Plan also einen B-Plan der in gegebenem Zeitrahmen konkret umzusetzen ist, sehr befremdlich.

Seite 26 Ziffer 2.2 letzter Satz: *Der Bebauungsplan Nr. 54 tritt wieder in Kraft, wenn die 7. Änderung des B-Plans, also der Vorhabenbezogene B-Plan nichtig sein sollte.* Hier erfolgt gewissermaßen eine Option auf Widerruf des Vorhabenbezogenen B-Plans, der wieder zum ursprünglichen B-Plan werden könnte. Darin offenbart sich ein beträchtlicher Kuddelmuddel, demnach ein aktuell geänderter B-Plan wieder er selbst werden könnte??? Eigentlich der Beweis, dass hier nicht die 7. Änderung sondern ein neuer B-Plan erstellt wird, der bei Wirkungslosigkeit durch den alten B-54 aufgefangen werden soll.

Seite 27 Ziffer 2.3: *Durch die geplanten Abgrabungen zwischen Hotel und Ostsee für die Herstellung einer Sichtbeziehung wird als abwehrende Maßnahme gegen Überflutungsgefährdung eine Einfriedigung bis zur Höhe von 4 m ü.NN zugelassen.*

Soll nun eine Sichtbeziehung aus den SPA-Räumen aus dem Kellergeschoss gegen eine 4 m hohe Wand in Einfassung des Geländetrichters (siehe Beschreibung bereits weiter oben) oder aber soll diese 4 m hohe Einfriedigung die Einblicke der Öffentlichkeit in den privaten Hotelgarten abschirmen und gar nicht die Meeresfluten? Darauf weist jedenfalls hin, wenn die Einfriedigungen lediglich seitlich stehen und die Trichterdüse zum Strand am Südostende durchgängig lassen, diese wäre dann natürlich wirkungslos gegen Überflutung.

Seite 27 Ziffer 2.4.1: Es erfolgt zwar ein detaillierter Stellplatznachweis. Bei den ergänzend aus dem Architektenkonzept zu ersehenden Stellplatzflächen nördlich vor dem Hotel sowie Wegebeziehungen und angedeuteten Freiraumgestaltungen fehlt in der Begrünung eine Aussage hinsichtlich Teil- oder Vollversiegelung. Zur Minimierung nachteiliger Auswirkungen wäre eine Vorgabe für weitgehend teilversiegelt zu erstellende Oberflächengestaltung oder zumindest Pflaster mit breiter Versickerungsfuge angebracht.

<u>Seite 28 Ziffer 2.5.1:</u> Die hier für die Knickbepflanzung angeführte Gehölzartenliste ist beliebig und nicht standortbezogen für die Küste. Mit aufgelistete, ausbreitungsvehemente Arten wie Traubenkirsche und Zitterpappel bedroht die geschützte Vegetationsstruktur im angrenzenden Schutzgebiet.

Von weiteren „Begründungsmaßnahmen" (gemeint sind wohl Begrünungsmaßnahmen?) wird wegen Unterspülungsgefahr abgesehen. „Auch soll die flexible Nutzung

des Gebiets möglich bleiben. Zu enge anpflanzungsbezogene Festsetzungen lassen die Umsetzung einer Flexibilität kaum zu". Gerade weil es sich um eine „bewusste Neuordnung des Innenbereichs" handle wird von weiteren grünordnerischen Festsetzungen abgesehen.

Bekannt ist aber gerade, dass an Ostseeküsten die Bewurzelungen von Bäumen und Büschen die Uferkanten befestigen. Währen der Vorhabenbezogene B-Plan einerseits die Eingriffe verbindlich festsetzt, wird für die erforderliche Durchgrünung wegen Flexibilität als „bewusste Neuordnung“ nichts verbindlich vorgegeben und somit bis auf Zierbüsche später auch nichts zu erwarten sein. Was soll hier eine bewusste Neuordnung sein — pure Architektur und ungeschützt von Bäumen aufgestellte Automengen? Hier bedarf es klarer Regelungen für qualitative standortgemäße und bevorzugt heimische

Gehölzpflanzenvorgaben, gerade aufgrund der besonderen Lage und Standortsituation auch mit hoher Bedeutung für Landschafts- und Ortsbild zwischen Ostseestrand und europäischem Schutzgebiet. Der im Sinne der eingangs der Begründung ausführlich dargelegten touristischen Qualitätsanforderungen für den Küstenbereich des Landes sieht also lediglich hinsichtlich Natur und Landschaft neben einer rückwärtigen Knickverlängerung von lediglich rund 60 Metern verbindlich vor. Das ergibt eine B-Planung nicht auf heutigem Niveau und ist nicht im Sinne des aktuellen BauGB und BNatSchG. Es ist hier auch im Freiraumbereich die Rahmenbedingung für ein qualitativ hochwertiges Ferienwohnumfeld herzustellen. Im Stabgitterzaun der Plangebietsabgrenzung noch erhaltene, ehemals eingewachsene Gehölzteile weisen auch darauf hin, dass am geplanten Knickabschnitt unterhalb der Randböschung unlängst eine Gehölzbeseitigung zumindest einzelner Holunder- und Weidenbüsche erfolgte, um jetzt wieder oberhalb eine Knickbepflanzung zu gestalten.

Für die beiden in Teilgebiet 2 als Ausgleich geplanten Amphibiengewässer bestehen außer dem Hinweis „naturnah" weder konkrete Vorgaben für Größen und Tiefen und selbst hinsichtlich Machbarkeit, Wasserhaltung und Bodenbeschaffenheit wird auf die Zukunft „vor Maßnahmenbeginn" verwiesen. Dies ist für die Ebene der B-Planung als deutlich zu dürftig abzulehnen. Hier bedarf es vor und für einen Satzungsbeschluss des B-Plans einer generellen Absicherung der Machbarkeit und einer weit reichenden planerischen Konkretisierung und Verbindlichkeit der fachlichen Festsetzungen für diese konkreten Naturschutzmaßnahmen. Dies kann nicht auf die Beteiligung von UNB und Stiftung Naturschutz und eine ökologische Baubegleitung pauschalisiert ersetzt werden und gefährdet die Rechtswirksamkeit der gesamten B-Planung.

Die später als geschützte Biotope einzustufenden neuen Kleingewässers sind dann nicht vorrangig wie angeführt nach LNatSchG sondern nach § 30 BNatSchG geschützt.

Beschlussvorschlag:

Die Punkte betreffen nicht die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Stellungnahmen werden daher **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 abgewogen.

1.24 Seite 30 Ziffer 2.5.2: Die Flächenberechnung Eingriffs-Ausgleich kann aufgrund fehlender Bestandskarte (wie bereits angeführt) und verwirrender Darstellungsüberfrachtung im B-Plan nicht gesichert nachvollzogen werden und muss zudem die aus bishe-

riger B-Planung nicht vollzogene Ausgleichsmaßnahmen einbeziehen (wie bereits angemerkt). Es fehlt zudem eine Einberechnung hier beseitigter Baumbestände.

Zudem ist hier eine vollständige tabellarische Übersichtsdarstellung als Bilanzierung zu ergänzen wie dies fachlich allgemein üblich ist.

Hier jetzt relevant ist die 7. Änderung, die 1 Jahr später als die 4. mit neuem Aufstellungsbeschluss deutlich in Inhalt und Abgrenzung abweicht. Die für die neue Planung unterlassene erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit i.S. § 3 BauGB nach dem letzten Aufstellungsbeschluss bildet einen zumindest riskanten, über ein Normenkontrollverfahren einklagbaren Verfahrensschwachpunkt.

Beschlussvorschlag:

Es wird auf die Abwägungen verwiesen in Bezug auf:

- Bestandskarte → Abwägung zu Punkt III 1.19
- Ausgleich → Abwägung zu Punkt III 1.11
- Einstufung der Baumanpflanzungen → Abwägung zu Punkt III 1.1, 1.12 und 1.13
- Frühzeitige Beteiligung → Abwägung zu Punkt III 1.15

Eine tabellarische Übersichtsdarstellung der Bilanzierung ist rechtlich nicht vorgeschrieben, auch nicht über den Erlass zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht. Die Bilanzierung erfolgt schutzgutbezogen und verbalargumentativ, sie ist somit zulässig.

Die Stellungnahmen werden **zur Kenntnis** genommen.

1.25 Eingriff/Ausgleich zu einzelnen Schutzgütern: Für die vorgesehene Abgrabung ist ein Ausgleich 1: 1 anzusetzen, da es sich um eine Boden- und Reliefveränderung in einem hoch sensiblen Randbereich zu einem europäischen Schutzgebiet handelt. Anders wäre die Situation, wenn es hier zu einer Beseitigung von belastenden Aufschüttungen früherer Jahre also zu einer Bodensanierung käme. Es handelt sich hier zudem nicht um eine genehmigte Fläche "*für*" weitere Aufschüttungen (Bodendeponie o.ä.) sondern mit bestehendem Bodenauftrag.

Der BUND fragt sich, ob möglicherweise Indizien auf eine derartige Bodenkonstellation weisen, da weder Baugrund- noch Bodenuntersuchungen im Umweltgutachten dargestellt sind und dafür vom Verfasser konsequent auf anthropogene Vorbelastungen verwiesen wird. Hier bitten wir um entsprechend eindeutigen Nachweis.

Beschlussvorschlag:

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes ist nach dem BauGB und der Rechtsprechung Inhalt der gemeindlichen Abwägung. Sie ist von keiner Stelle / keinem Verein einforderbar. Bei einer reinen Fügung der Gemeinde, bekommt der Plan einen Abwägungsmangel und ist nicht anwendbar.

Aus der schutzgutbezogenen Betrachtung des Bodens ergaben sich keine Hinweise, dass Auswirkungen auf die angrenzenden Bodenflächen der Niederung („Umgebung“) zu erwarten sind. Die Salzwiesen wurde nicht aus fachlichen Gründen des „Boden- und Relief“ zum Schutzgebiet. Hinweise auf Bodenverunreinigungen oder

Altablagerungen lagen auch nicht vor, jedoch ist die anthropogene Überprägung des Standortes deutlich und daher bei dem Ansetzen des Ausgleichsfaktors zu berücksichtigen. Ein völlig unbelasteter, naturnaher Standort liegt hier nicht vor.

Hinsichtlich Bodengutachten wird auf Punkt 1.21 der Abwägung verwiesen.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

1.26 Der Eingriff in die Oberflächenentwässerung wird äußerst kritisch gesehen. Wenn ein ursprünglich als Pufferzone unmittelbar an einem FFH-Schutzgebiet gelegener Bereich mit einem großen Hotelkomplex, Saunadorf, Spa-Einrichtungen, Terrassen und Wegen sowie Parkdeck überbaut wird, kommen bei insbes. Starkregenereignissen erhebliche Wassermengen zusammen, hinzu bei möglichen Brandfällen von Fahrzeugen anfallendes Löschwasser; hier muss ein gesichertes System einen möglichen Zulauf in das Schutzgebiet verhindern und generell erst nach fachgerechter Vorbehandlung an die Hafenumgebung abgegeben werden. Hier fordert der BUND die entsprechenden Nachweise, ansonsten bestehen hier erhebliche Beeinträchtigungen und Gefährdungen. Auch kann sich hier der Absenkungsbereich im Schadensfall wie ein Ablauftrichter an den Ostseestrand erweisen, was dann erhebliche nachteilige Umweltauswirkung verursachen könnte.

Beschlussvorschlag:

Bezüglich der „Pufferzone“ wird auf die Abwägung zu Punkt III 1.1 verwiesen.

Zum Rand des FFH-Gebietes ist ein Knick mit Randwall vorgesehen, der auch im Schadensfall am Hotel eine weitere Schutzfunktion übernimmt. Bauten im Hochwasserbereich unterliegen zusätzlichen Anforderungen, die auch dem Schutz von Natur und Landschaft dienen.

Alle Maßnahmen sind Inhalte einer technischen Umsetzung, die gemäß dem „Stand der Technik“ zu erbringen sind und dabei die Umgebung nachweislich nicht beeinträchtigen dürfen. Diese sind nicht Inhalt der Bauleitplanung.

Die Stellungnahme wird **nicht berücksichtigt**.

1.27 Schutzgut Klima / Luft — hier werden ohne zukünftige Grünfestsetzungen wie Bäume, auch extensive Gründächer oder Fassadenbegrünung durch den langen und hohen Gebäuderiegel durchaus klimatische Effekte (Erwärmung im Bereich Senkgarten und auf Gebäudesüdseite, Beeinflussung der Windsituation) im Umgebungsbereich verursacht.

Beschlussvorschlag:

Die Punkte betreffen nicht die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Stellungnahmen werden daher **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 abgewogen.

1.28 Betreffend Arten- und Lebensgemeinschaften wird im Text eine merkwürdige Anordnung „*Kleinsäuger, Vögel, Wild*" hinsichtlich Eingriff als nicht erheblich negativ betroffen bewertet.

Der BUND erwartet hier einen fachlichen Nachweis gemäß § 44 BNatSchG hinsichtlich geschützter Arten (Wild als Jagdtiere sind hierbei überhaupt nicht relevant).

Beschlussvorschlag:

Bezüglich § 44 BNatSchG wird auf die Abwägung zu Punkt III 1.19 verwiesen. Danach liegen keine begründeten Hinweise vor, die darauf verweisen, dass geschützte Tierarten durch bauliche Veränderungen auf dem ancora-Gelände zu Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten den Erhaltungszustand der lokalen Population am Vorhabenstandort und in der Umgebung in einer Art verschlechtern und somit gegen § 44 BNatSchG verstoßen.

Im Sinne der Abschichtung wird für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 eine freiwillige erweiterte Potenzialabschätzung der Vögel und Fledermäuse im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erbracht.

Die Stellungnahme wird **nicht berücksichtigt**.

1.29 An Stelle einer artenschutzrechtlichen Untersuchung bzw. eines Fachbeitrages werden sämtliche im Brutvogelatlas für die Umgebung erfassten Arten gelistet. Dies entspricht nicht einmal den fachlichen Anforderungen für eine Potentialabschätzung. Völlig fehlend sind Untersuchungen und Aussagen zu Fledermäusen oder zu Tag- und Nachtfaltern, die aus dem angrenzenden Schutzgebiet zukünftig mit dem Hotelgebäude, Saunadorf und Parkdeck über Glasflächen und Lichtemissionen in Kollision geraten könnten. Aussagen in der Begründung wie „*nicht mehr natürliche*" Standortsituation ..."intensiv genutzter Badebereich ohne besondere Bedeutung als Lebensraum ...durch hohen Grad der Bebauung stark vorbelastet und „*für menschenscheue Arten unattraktiv*" sind hierbei irrelevant. Eine Menschenscheuheit bildet fachlich keinen Gradmesser für bedrohte, gefährdete, besonders und streng geschützte Arten. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist unverzichtbar aufgrund der besonderen Umgebungssituation, egal ob derzeit im Plangebiet keine auffälligen Habitatstrukturen bestehen. Durch den geplanten Hotelkomplex wird sich die Strandnutzung ganzjährig bis an den Schutzgebietszaun beträchtlich ausdehnen und es erfolgt zudem permanent.

Beschlussvorschlag:

Wie in der Abwägung zu Punkt III 1.19 dargelegt ist, ist eine weitreichende artenschutzrechtliche Untersuchung nach § 44 BNatSchG erforderlich, wenn eines der dort genannten Tatbestände berührt werden könnte. Da im Plangebiet keine geschützten Tier und Pflanzen leben und die Planung in den Außenbereich nicht eingreift, könnte die Planung maximal Störungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 verursachen. Konkrete Störungen auf lokale artenschutzrechtlich geschützte Populationen, die durch Baumaßnahme auf dem ancora-Gelände entstanden, zuletzt Neubau der vorher abgebrannten Ausstellungshalle, sind nicht bekannt.

Danach liegen keine begründeten Hinweise vor, die darauf verweisen, dass geschützte Tierarten durch bauliche Veränderungen auf dem ancora-Gelände zu Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten den Erhaltungszustand der lokalen Population in der Umgebung in einer Art verschlechtern und somit gegen § 44 BNatSchG verstoßen. Hinweise oder Zahlen liegen jedoch nicht vor. Auch gab die „*Folgekartierung/Monitoring Lebensraumtypen in FFH-Gebieten und Kohärenzgebietend in Schleswig-Holstein 2007-2012*", erstellt am 16.02.2010,

vorgelegt vom NLU – Projektgesellschaft mbH & Co. KG, keine Hinweise darauf, dass bereits jetzt die 5.000 möglichen Gäste des Jachthafens den angrenzenden Strandbereich – und damit verbunden die Population geschützter Tierarten - nachweislich wesentlich beeinträchtigt haben.

Auch ist der gesamte Bereich bereits jetzt nachts intensiv beleuchtet (durch Straßenlaternen, hohe Bootshallen, Boote, hohe Gebäude etc.) und gilt somit als immissionsmäßig vorbelastet.

Insgesamt basieren alle Annahmen auf Vermutungen und nicht auf konkrete nachvollziehbare Hinweise.

Daher wird auf das in der Abwägung zu Punkt III 1.19 gefasst Ergebnis verwiesen.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

1.30 Veranstaltungen mit Licht- und Schallemissionen (Musik) als Events, die sich auf die Umgebung erheblich nachteilig auswirken können.

Beschlussvorschlag:

Es wird auf die Abwägung zu Punkt III 1.5 verwiesen.

1.31 Seite 34 wird bei der Wiedergabe der Brutvogelatlasdaten von einer „Untersuchung" gesprochen, es wird die Lage des Plangebietes gar als „in einem städtischen Bereich und nicht in der offenen Landschaft" gelegen völlig falsch charakterisiert und als einziger

„Berührungspunkt" mit dem Schutzgebiet lediglich auf dem Strandbereich verwiesen wird, bestehende gesetzlich geschützte Knicks werden als schützenswert herabgestuft ... hier erwartet der BUND Korrekturen der Aussagen in angebracht qualifizierter Form.

Beschlussvorschlag:

Die Planung erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 54 in einem bebauten Bereich, der als Jachthafen dient, somit ist es tatsächlich und rechtlich ein Innenbereich. Entsprechend sind bereits hohe, lange und gewerblich genutzte Gebäude zulässig.

Auch nach dem Regionalplan wird der Hafenbereich, einschließlich des B-Plangebietes, als „*baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes*“ ausgewiesen. Einstufung „*Siedlungsbereich*“ dementsprechend sinngleich.

Auf dem intensiv anthropogen geprägten und genutzten Vorhabenstandort (Hundewiesen, Hubschrauberlandeplatz) sind tatsächlich keine Lebensstäten oder Nistplätze von Tieren ermittelt worden. Das Heranziehen des Brutvogelatlas zur Potenzialabschätzung ist ein fachlich anerkannter Weg, eventuelle Konflikte am Standort zu ermitteln. Es wurden keine erheblichen artenschutzrechtlichen Bedenken ermittelt. Damit wird auf Ebene der FNP-Änderung eine ausreichende Planungssicherheit geschaffen.

Im Sinne der Abschichtung wird für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 eine freiwillige erweiterte Potenzialabschätzung der Vögel und Fledermäuse im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erbracht.

Weitergehende Visualisierungen sind kein zwingender Inhalt der Bauleitplanung. Es wird auf die Abwägung zu Punkt III 1.2 verwiesen

Die Stellungnahme wird **nicht berücksichtigt**.

1.32 Auch auf Seite 35 wird das Landschaftsbild des Plangebiets als im Siedlungsbereich falsch eingestuft; Kaianlagen, Stege, Boote, Parkplätze, Rasen und Strandfläche sind kein Siedlungs- oder Stadtbildbild „Teil der Stadtsilhouette". Der Hotelstandort befindet sich auf einer absolut exponierten Aufschüttungsfläche und der zukünftige, lang gezogene und bis zu 25 m hohe Gebäudekomplex ohne jegliche vorgegebene Eingrünunq wird weithin das Landschaftsbild beherrschen (wird im Text selbst als „1-A-Lage" bewertet), von dem Sandstrand ganz zu schweigen.

Hier fordert der BUND wie bereits ausgeführt entsprechende Ansichten und Schnitte der Gebäude und eine tatsächliche qualifizierte Auseinandersetzung mit wichtigen Blickbeziehungen. Der vorgesehene Hotelstandort wurde ja gerade aufgrund der Lage anderen weiter rückwärtig bei den Bootshallen gelegenen Standorten vorgezogen und wird in der Begründung in völlig unverständlicher Form als keine beeinträchtigende Veränderung und Einfügung in die Ortssilhouette betitelt. Die Blickbeziehung vom Ostufer über die Neustädter Bucht wird durch den geplanten Gebäudekomplex deutlich verändert. Der Verfasser der Eingriffsbeurteilung scheint sich eher am Senkrechtluftbild oder am Lageplan bei seinen Ausführungen geleitet zu haben und weniger an der landschaftlichen Realität.

Beschlussvorschlag:

Die Planung erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 54 in einem bebauten Bereich, der als Jachthafen dient, somit ist es tatsächlich und rechtlich ein Innenbereich. Entsprechend sind bereits hohe, lange und gewerblich genutzte Gebäude zulässig. Bereits von dem Fußweg durch den Redder südlich des Vorhabenstandortes am FFH-Gebiet ist der geplante Standort kaum noch sichtbar.

Es wird auf die Abwägung zu Punkt III 1.1 verwiesen.

1.33 Zur Flächenberechnung der einzelnen Eingriffsaspekte wie Versiegelung und Abgrabung oder fehlende Einbeziehung älterer nie vollzogener Ausgleichsvorgaben wurde vom BUND bereits vorausgehend ausgeführt. Auch unzulängliche Feststellungen (Seite 36 letzte Absätze) für „Regenwasser wird abgeführt" (wie und wohin und wie behandelt?), „durch den mit der Geländemodellierung verbundenen Abtrag wird die Versickerung weiter möglich sein" (soll das Oberflächenwasser von den großen Gebäudeanteilen in den Senkgarten vor dem geplanten SPA-Bereich als Versickerungs- und Retentionsmulde geleitet werden mit Überlauf in den Ostseestrand?), „der Eintrag wassergefährdender Stoffe durch die Errichtung einer Hotelanlage ist unwahrscheinlich" (wie und warum?) bedürfen einer fachgerechten näheren Begründung oder werden vom BUND als haltlos abgelehnt.

Beschlussvorschlag:

Es wird auf die Abwägungen verwiesen in Bezug auf:

- Ausgleich → Abwägung zu Punkt III 1.11
- Einstufung der Baumanpflanzungen → Abwägung zu Punkt III 1.1, 1.12 und 1.13
- Ver- und Entsorgung → Abwägung zu Punkt III 1.26

1.34 Seite 37 sind Vorgaben hinsichtlich einem Einbau von sogen. Vogelschutzglas, von einem Ausschluss großer auf das Schutzgebiet gerichteter reflektierender Glasfronten, von Übereckverglasungen und parallelen Glasfronten (vermeintliche Durchflüge) ebenso wie der ausschließliche Einbau auf die Wege gerichteter Lichtquellen geeigneter Leuchtmittel, Ausschluss von abstrahlender Umgebungsbeleuchtung, flackernden Lampen, beleuchteten Werbeträgern bis zu lauter Musikabstrahlung und Feuerwerkskörperverwendung aufgrund des Artenschutzes (Vogelschutz) in geeigneter vertraglicher Vereinbarung festzulegen, weil sie in Festsetzungsvorgaben der B-Planung so nicht detailliert vorgenommen werden können. In der Begründung vorgenommene, allgemeine und letztlich unverbindliche

„Empfehlungen helfen hier nicht.

„Nach der Verträglichkeitsabschätzung der wertbestimmenden Vogelarten lässt sich keine erhebliche Beeinträchtigung...feststellen"; an der angegebenen Stelle erfolgt jedoch keine Verträglichkeitsabschätzung sondern eine Wiedergabe von Vogelartenlisten aus bestimmten Datenquellen. Die Schlussfolgerung ist daher unbegründet und durch gezielte Untersuchung zu belegen und Fledermäuse u.a. wurden überhaupt nicht thematisiert (wie bereits als Einwand vom BUND angeführt).

Beschlussvorschlag:

Es wird auf die Abwägung zu Punkt III 1.6 und 1.9 verwiesen.

1.35 Seite 39: Bei den aufgelisteten Kosten ist der Knick nicht relevant, weil er nach älterem Baurecht als Eingrünung hätte längst angelegt werden müssen

Seite 45: Hier werden wichtige Vorgaben zur Überflutungssicherung lediglich als Empfehlungen genannt „sollten". Hier müssen Festsetzungen und Verbindlichkeit hergestellt werden um die erforderlichen Ziele zu erreichen.

Beschlussvorschlag:

Die Punkte betreffen nicht die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Stellungnahmen werden daher **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 abgewogen.

1.36 Die FFH-Vorprüfunq zur 4. und 7. Änderung des B-Plan Nr. 54 benennt zunächst nicht, nach welchem methodischen Ansatz hier verfahren wird und bezieht sich in seiner benannten Rechtsvorgabe auf das Bundesnaturschutzgesetz i. d. F. von 2002 anstatt der gültigen Fassung vom 29.7.2009. Sie ist somit methodisch wie in entscheidendem Rechtsbezug (jetzt § 31 ff BNatSchG in Verbindung mit § 25 LNatSchG) um Jahre veraltet und daher umfassend zu aktualisieren.

Beschlussvorschlag:

Es ist nicht richtig, dass sich auf das Bundesnaturschutzgesetz von 2002 bezogen wird. Als Quellenangabe [3] wird in der FFH-Vorprüfung das Gesetz von 2009 in der letzten aktualisierten Fassung von 2013 genannt.

Als methodischer Ansatz wird innerhalb der FFH-Vorprüfung auf den kleinen Leitfaden zur FFH-Verträglichkeitsprüfung aus dem Jahr 2011 verwiesen [6]. Die Gliederung der FFH-Vorprüfung entspricht der in dem Leitfaden vorgegebenen Gliederung.

Bei der Erläuterung, was eine Vorprüfung ist, wird auf ein unveröffentlichtes Arbeitspapier der Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung aus dem Jahre 2004 [7] zurückgegriffen, in dem auf entsprechende Paragraphen des damals gültigen Bundesnaturschutzgesetzes von 2002 verwiesen wird. Hier geht es lediglich um eine Begriffsdefinition von „Projekten“ und „Plänen“, die Jahreszahl 2002 wurde nur zur Erläuterung beigefügt, damit niemand diese §§ in dem derzeit gültigen Naturschutzgesetz sucht.

Die Stellungnahme wird **nicht berücksichtigt**.

1.37 Zudem handelt es sich hier um eine Vorprüfung. Können im Ergebnis einer Vorprüfung nachteilige Auswirkungen für das betreffende Schutzgebiet nicht völlig ausgeschlossen werden, so ist die Frage der Erheblichkeit in einer Vollprüfung vorzunehmen. Kann diese dann erheblich nachteilige Auswirkung i.S. der Schutzgebietsvorgaben nicht ausschließen, so kann das Vorhaben in der Form nicht realisiert werden. Somit ist vorliegend neben dem aktuellen Rechtsrahmen auch ein entscheidender methodischer Fehler unterlaufen, der im Ergebnis einen Verstoß gegen geltendes EU-Recht darstellt, wenn hier nicht eine einwandfreie Neuausfertigung erfolgt. Das betrifft neben der 7. natürlich gleichfalls die 4. Änderung des B-Plans und ist auch hierfür entsprechend der rechtlichen Vorgaben erneut vorzunehmen. Andernfalls besteht eine Klagemöglichkeit wegen Verstoß gegen geltendes EU-Recht für den gesamten Hafenkomplex und gefährdet auch im Interesse der Investoren hier die gesamten Projektinhalte.

Beschlussvorschlag:

Es wird auf die Abwägung zu Punkt III 1.19 verwiesen.

Die Vorprüfung hat eine derart hohe Qualität und einen derart hohen Detailliertsheitsgrad, dass sie einer FFH-Verträglichkeitsprüfung entspricht. Es werden keine neuen Untersuchungen benötigt, da sie zu keinem anderen Ergebnis kommen können.

Danach wurde auf dem gemeinsamen Gespräch mit der Stadt, der UNB, dem BUND und den Planern am 24.06.2015 festgestellt, dass ev. Strandbrüter, Wiesenbrüter und Fledermäuse durch die Planung möglicherweise gestört werden könnten. Hinweise oder Zahlen konnten jedoch nicht genannt werden.

Die Stellungnahme wird **nicht berücksichtigt**.

1.38 Vor diesem Hintergrund setzt sich der BUND im Detail mit der vorgelegten Vorprüfung nicht weiter auseinander und verweist lediglich unter zahlreichen Schwachpunk-

ten auf die fehlende Gliederung der Prüfung nach Bau-, Vorhaben- und Betriebsbedingten Auswirkungen.

Beschlussvorschlag:

Es wird auf die Abwägungen zu Punkt III 1 verwiesen.

1.39 Für die erneut vorzunehmende Gliederung des methodischen Verfahrens sollte der Verfasser sich beim LLUR als zuständiger Fachbehörde des Landes die üblichen zeitgemäßen Anforderungen abfragen.

Beschlussvorschlag:

Das LLUR ist im Verfahren beteiligt worden und hatte keine Bedenken.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

1.40 In der vorgelegten Vorprüfung führt die Gemengenlage aller Eingriffsaspekte erneut zu Unübersichtlichkeit der Aussagen hinsichtlich der Planungsinhalte um den Hotelbau. Das Fazit ist in jedem Falle derzeit in keiner Weise eine gegebene FFH-Verträglichkeit.

Beschlussvorschlag:

Die Annahme einer Gemengelage nach § 34 Abs. 1 BauGB ist nicht nachvollziehbar, weil diese auf einem Nebeneinander von Nutzungen basiert mit unterschiedlichen Schutzansprüchen.

Die zulässigen Nutzungen nach § 11 BauNVO sind klar im Entwurf des Bebauungsplanes benannt. Danach dienen das Plangebiet und seine Umgebung einer aufeinander abgestimmten Zweckbestimmung mit dem gleichen Schutzanspruch an Immissionen.

Bezüglich der Auswirkung des Plangebietes auf das angrenzende FFH-Gebiet wird auf die Abwägungen zu Punkt III 1.19 verwiesen.

Die Stellungnahme wird **nicht berücksichtigt**.

1.41 Die Begründung zur 36. Änderung des F-Plans ist nahezu identisch als Text zu dem in Begründung zum B-Plan. Insofern werden die betreffenden Einwände hierfür nicht wiederholt. Hier für die Ebene der F-Planung sind völlig überflüssige Kapitel somit erneut breit dargelegt wiedergegeben, wie etwa die touristischen Zielsetzungen des Landes, die bisherigen Inhalte des B-Plans, Eingriff — Ausgleich etc. Auch der Umweltbericht wiederholt sich nahezu wortgleich und ist nicht wie vom BauGB auf die Aussagenschärfe des F-Plans hin abgeschichtet bearbeitet. Der Leser wird insofern gewissermaßen mit Mengen an überflüssigen Textdoppelungen geradezu zugetextet, was nicht darüber hinweg täuscht, dass wichtige Aussagendetails fehlen oder unklar gehalten bleiben (siehe Ausführungen zum B-Plan).

Hier muss eine spezifische Textbearbeitung für die Ebene der F-Planung erstellt werden ohne massenweise überflüssige Doppelungen, die nur die B-Planebene betreffen.

Beschlussvorschlag:

Die Abschichtungsregel nach § 2 Abs. 4 BauGB besagt, dass keine getrennten Untersuchungen erforderlich sind, wenn es diese auf einer Ebene der Bauleitplanung bereits gab.

Der der Bebauungsplan alle Punkte bereits detaillierter abarbeitet, als eine Flächennutzungsplan, können die Aussagen aus dem Bebauungsplan in einer Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen werden, ohne sie erneut auszuarbeiten.

Die Stellungnahme wird **nicht berücksichtigt**.